

STUDIO TECNICO
GEOM. LUCIANO CIANCHETTA
Via Alberto Mario n. 18 – TERNI –
(tel. 348-2686246)

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 70/2022 R.G.E.

RELAZIONE INTEGRATIVA

a seguito della richiesta del Custode Giudiziario Avv. Luigi Zingarelli

Il sottoscritto tecnico in qualità di esperto nominato nel procedimento in epigrafe, a seguito della richiesta di integrazione della perizia, da parte del Custode Giudiziario, Avv. Luigi Zingarelli, espone quanto segue:

CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione attualmente corrisposto dal conduttore per l'importo annuo di euro 2.280,00 con cadenza mensile (euro 190,00/mese), come da contratto "a cedolare secca" registrato a Terni il 10/05/2022 al n. 002159-serie 3T, secondo il parere del sottoscritto può ritenersi congruo, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile locato, della sua ubicazione e della consistenza dello stesso, oggetto di locazione, descritta nel contratto di affitto come una porzione dell'unità immobiliare:

"Porzione di unità immobiliare....., per un totale di n° 3 Vani dotata altresì dei seguenti servizi accessori: autorimessa singola per un totale di mq convenzionali 71,10"

Quanto sopra tenuto conto dei parametri contenuti nell'accordo locale per i Comuni della Provincia di Terni riguardante la determinazione del c.d. "canone concordato", relativamente alle locazioni abitative ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. 431/1998 e del D.L. n. 47/14 convertito con L. 80/2014, successive modifiche ed integrazioni, (il Comune di Attigliano risulta essere ricompreso nella "ZONA B").

COSTO FONDELLATURA DEL VANO W.C. AL PIANO TERRA

Con riferimento all'eventuale necessità di separare il locale w.c. del piano terra dalla restante porzione dell'unità abitativa oggetto di "vendita forzata", in quanto il piccolo gabinetto, escluso dalla valutazione, ricade all'interno di

una particella catastale appartenente ad altra ditta, si precisa che nella determinazione del prezzo a base d'asta del lotto è stata detratta una somma complessiva di Euro 7.100,00 , della quale Euro 2.500,00 comprendente gli eventuali oneri per la tamponatura della porta di accesso al w.c. dal vano comunicante dell'abitazione, (vedasi quanto descritto nel paragrafo della "conformità catastale" riguardo agli oneri per la regolarizzazione della stessa).

Terni, li 15-05-2023

Geom. Luciano Cianchetta



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'L. Cianchetta', written over the right side of the professional stamp.