

RELAZIONE TECNICA

Oggetto: *Esecuzione immobiliare – procedura n° 155/23*

contro

Quesiti posti dal Sig. Giudice Dott. G. Maggiore nell'ordinanza del 05.04.2024.

- A) Verifichi attraverso il metodo della comparazione con immobili simili aventi la medesima destinazione e posti nelle vicinanze del bene in questione il canone locativo medio al mq.
- B) Calcoli l'ipotetico canone di locazione dell'immobile oggetto della presente espropriazione (in applicazione del criterio medio di mercato sopra rilevato).
- C) Evidenzi la ragionevole adeguatezza o sproporzione tra il canone di mercato ed il canone siccome pattuito nel contratto di locazione stipulato tra le parti, alla luce del superamento del terzo posto dall'articolo 2923 terzo comma c.c.

RISPOSTA AI QUESITI

Si è proceduto a verificare il canone di locazione stabilito nel contratto di affitto del 28.07.2022, sui terreni oggetto di procedura tra l'affittuaria e la Conduttrice

Per la determinazione del canone di locazione, la metodologia adottata è stata quella della comparazione con immobili simili posti nelle vicinanze del bene in questione avente la medesima destinazione. Si sono consultati operatori ed esperti del settore, oltre ad associazioni di categoria.

Dalla media dei dati rilevati, si è determinato il giusto prezzo per i terreni oggetto di procedura, che risulta essere di Euro 200,00 (diconsi Euro duecento/00) per ettaro.

Pertanto, il dato di Euro 200,00 per ettaro, rapportato al canone di locazione stabilito in Euro 124,40 per ettaro, stipulato tra le parti, risulta essere superiore al terzo di Euro 200,00 per ettaro, pari a $\text{Euro } 200,00/3 = \text{€ } 66,666$.

Il Tutto in adempimento all'incarico conferitomi.

Lecce, lì 22.04.2024

(Arch. Pi:  PAOLO
Il Tecnico CARMELO
TAVOLARO
22.04.2024
17:37:53
GMT+01:00