TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare N. 605/2018 R.G.

VERIFICA CANONE DI LOCAZIONE CON RIFERIMENTO AL CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO DEL 22/12/2014 REGISTRATO A MONTEBELLUNA IN DATA 20/01/2015 AL N. 231 SERIE 3 T E ALL'INTEGRAZIONE CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO DEL 22/06/2015 CON APPOSTO TIMBRO POSTALE PER DATA CERTA IN PARI DATA

IDENTIFICAZIONE DEL CONDUTTORE

[redacted]

OGGETTO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Oggetto del contratto di locazione e della successiva integrazione risulta essere "***l'unità immobiliare posta in Corcetta del Montello (TV), Via Fantin n. 35/C, così catastalmente censita:***
COMUNE DI CORCETTO DEL MONTELLO (TV) N.C.E.U.
Foglio B7, Mapp 361 sub 4 cat. A2, classe 2, vani 4,5, R.C. 441,57
Foglio B7, Mapp 361 sub 6 cat. C6, classe 4, mq 12, R.C. 34,09"

CANONE APPLICATO

L'art. 6 del contratto di locazione ad uso abitativo del 22/12/2014 registrato a Montebelluna in data 20/01/2015 al N. 231 Serie 3T prevede che "***il canone di locazione è convenuto in annui 2.400 (duemilaquattrocento / 00) da pagarsi tramite bonifico bancario presso il conto corrente indicato dal locatore, in rate mensili anticipate di Euro 200,00 (duecento / 00) entro e non oltre i primi 5 giorni di ogni mese. … Il canone comprende anche l'uso del posto macchina appositamente contrassegnato negli appositi spazi condominiali***"

L'integrazione contratto di locazione ad uso abitativo del 22/06/2015 con apposto timbro postale per data certa in pari data non prevede modifiche del canone di locazione.

SUPERFICIE DELLE U.I. LOCATE

La superficie lorda commerciale delle U.I. locate è pari a **116,5 m^2**

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi pari a 3,25 €/m^2 mensili.

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale delle U.I. locate pari a 116,5 m^2, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa essere di € 378,60 mensili (che si arrotonda a € 380,00 mensili), oltre ad un ulteriore canone mensile valutato forfettariamente pari a € 20,00 per la "*l'uso del posto macchina appositamente contrassegnato negli appositi spazi condominiali*". Il canone complessivo può essere stimato quindi coplessivamente pari a € 400,00 (diconsi Euro quattrocento).

Affinché il canone praticato non sia considerato vile, occorre che questo non sia inferiore di 1/3 al giusto prezzo, ossia deve essere rispettata la seguente disequazione: canone praticato > 66,6 % giusto prezzo del canone.

Nel caso in esame, il canone praticato pari a € 200,00 è inferiore di € 266,40 € (66,6% giusto prezzo del canone pari a € 400,00) e pertanto la condizione non è rispettata.

Pertanto il sottoscritto Esperto Stimatore conclude che il canone attualmente pagato (€ 200,00) è da considerarasi vile.

L'ESPERTO STIMATORE
Dott. Ing. Leonardo Tesser