

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI AFFITTO DELL'IMMOBILE AL FINE DI VALUTARE LA CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE IN ESSERE.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: PESCARA

Comune: MONTESILVANO

Fascia/zona: Semicentrale/- ZONE DI ESPANSIONE E COMPLETAMENTO LIMITROFE

Codice zona: NTRO.

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	420	620	L	2	2,9	L
Laboratori	Normale	670	1200	L	3,3	5,6	L

N.b. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia. I valori vengono aggiornati ogni semestre.

Essa, quindi, nulla ha a che fare con il valore della cosiddetta "Rendita catastale" che rimane un termine intrinseco dell'immobile, immutabile e non dipendente dal mercato immobiliare.

Secondo la tabella OMI riportata, la forchetta di valori al mq per la **VENDITA** dell'immobile ha un

minimo di 670 € al mq ed un

massimo di 1.200 € al mq.

Il valore scelto per i motivi dettagliati in perizia è di **850 € al mq.**

Tale valore corrisponde al 70,83% del valore massimo.

La stessa tabella riporta come valore massimo per l'**AFFITTO** **5,6 € al mq** per mese.

Applicando al valore massimo per la locazione lo stesso parametro di riduzione utilizzato per il valore della vendita si ottiene:

$5,6 \times 0,7083 = 3,9667 \text{ € al mq per mese.}$

Essendo la superficie convenzionale 783,44 mq si ottiene un valore di locazione congruo di:

$3,9667 \times 783,44 = 3.109 \text{ € al mese.}$



Pertanto, il valore di locazione del contratto in essere risulta inferiore a quello congruo di **1.109 € al mese** corrispondenti al **35% in meno**.

Pescara, 01.03.2022

Il C. C.  

