

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

RG N. 120/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
GROGU SPV S.R.L.

DEBITORI:

[REDACTED]

GIUDICE:
G.E. Dott. Francesco TURCO

CUSTODE:
Avv. Carmela DE CLERICO

INTEGRAZIONE CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

(COME RICHIESTO DALL'ILL.MO GIUDICE ALL' UDIENZA DEL 17/05/2024)

TECNICO INCARICATO:
Geom. Emanuela BARGAGLI

CF:BRG MNL 63B65 G148L
con studio in CHIETI (CH) Viale della Liberazione n. 87
telefono: 3385945706
email: e.bargagli@virgilio.it
PEC: emanuela.bargagli@geopec.it



In data 17 maggio 2024, in sede di udienza, l'Ill.mo Giudice Dott. Francesco Turco da dato incarico alla sottoscritta, *geometra BARGAGLI Emanuela* iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Chieti al n. 1062 con studio a Chieti in Viale della Liberazione n. 87, già nominata, nello stesso procedimento in data 26 febbraio 2024 quale perito estimatore, a determinare il congruo canone di locazione di uno degli immobili pignorati, nello specifico l'appartamento non oggetto di contratto di locazione.

L'immobile in questione è ubicato nel **Comune di Francavilla al Mare (CH), Via Zara n. 29, piano secondo, identificato al foglio di mappa n. 9 particella n. 627 sub 4; individuato nella Perizia estimativa depositata il 16 aprile u.s., quale Lotto n. 2 nella Procedura di Esecuzione Immobiliare RG n. 120/2023.**

Al fine di stabilire un congruo canone di locazione la scrivente ha eseguito indagini presso il Borsino Immobiliare, l'Osservatorio Immobiliare (OMI) e le Agenzie Immobiliari della zona.

A tal fine, la scrivente ha provveduto a quantificare la superficie interna netta dell'appartamento (parametro utilizzato per il calcolo del canone di locazione), che è di circa mq. 73,00, oltre un balcone di mq. 4,38.

Come descritto nella perizia estimativa, l'immobile è ubicato al secondo piano di un fabbricato di maggiore consistenza senza ascensore, ove le utenze elettriche sono allacciate ad un contatore che è in comune con l'appartamento confinante.

Per una giusta valutazione del canone di locazione è da tener presente che Francavilla al Mare è una storica cittadina turistica, molto



frequentata nei mesi estivi e l'appartamento in questione dista veramente pochi metri dalla spiaggia attrezzata, dal piccolo porto turistico e dal centro del paese.

Per quanto sopra, verrà analizzato ed indicato un equo canone di locazione per ciascuna tipologia: stagionale ed annuale.

Da ricerche svolte sul web, con riferimento alla zona di interesse ed alla tipologia di immobile con metrature simili (da mq. 55 a mq. 90) l'affitto richiesto per i mesi estivi (giugno-luglio-agosto-settembre) si attesta da € 1.200,00 a € 1.500,00 mensili, mentre l'affitto annuale varia da € 400,00 ad € 600,00 mensili.

Esaminando le tabelle fornite dall'Agenzia delle Entrate (OMI) il prezzo di locazione annuale consigliato per alloggi di tipo economico (al quale si può riportare il sub 4 per le finiture e l'ubicazione al piano secondo senza ascensore) varia da € 3,90 ad € 5,80 al metro quadrato netto, mentre il Borsino Immobiliare, per la stessa tipologia, riporta un prezzo al metro quadrato netto che oscilla tra € 4,41 e € 7,28. Pertanto, per l'immobile in questione, applicando la media dei sopra riportati valori che è di € 5,35 al metro quadrato, per mq. 74,45 (mq. 73 di superficie netta, più il 33% del balcone di mq. 4,80) si ha un canone mensile di locazione pari ad € 398,30.

Alla luce di quanto sopra esposto si può concludere che, in considerazione delle caratteristiche generiche e principali dell'appartamento, dello stato di conservazione e dello stato dei luoghi, nel caso di locazione stagionale il congruo canone può essere determinato in € 1.200,00 mensili, mentre nel caso di locazione annuale il congruo canone può essere determinato in € 400,00 mensili.



La sottoscritta, a termine dell'espletamento dell'incarico suppletivo ricevuto, rimette la presente relazione e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o precisazione.

Chieti, 23 maggio 2024

Il C.T.U.
geometra Emanuela BARGAGLI



