

Tribunale Ordinario di Pescara
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Pescara

nella procedura esecutiva n.99 /2021 ruolo gen. esecuz.

promossa

DA

DS DISTRIBUZIONE STAMPA SRL IN LIQUIDAZIONE (GIA' TECNOGRAPHICA SRL) SOGET SPA AGENZIA ENTRATE - RISCOSSIONE INTESA SANPAOLO SPA SO.G.E.T. SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI SOCIETA' PER AZIONI AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE SOGET S.P.A. SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI EQUITALIA CENTRO S.P.A. AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE (GIA' EQUITALIA PRAGMA S.P.A.) ANDREA RICCI GIOSIA ADINOLFI

CONTRO

FEBO LUCIANO

Lo scrivente **Ing. Luigi Cerasoli** C.T.U., trasmette la allegata integrazione alla perizia depositata il 27.12.2021.

Pescara, 01.03.2022

IL CTU






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.  

