

EI 76/2023 Tribunale Civile di CHIETI

CTU: Arch Patrizia DEL GROSSO

Oggetto: integrazione CTU a seguito di quesito del GE del 18/10/2024

-Determinare valore di mercato del canone di affitto dei beni staggiti, oggetto del contratto di locazione.

In risposta al quesito del giudice che richiedeva al CTU di determinare il valore di mercato del canone della locazione degli immobili in esecuzione oggetto del contratto di locazione si risponde quanto segue.

In data 01/06/2021 è stato stipulato un contratto di affitto depositato alla Agenzia delle Entrate tramite UPPI nella stessa data, tra ETTORRE Rebecca proprietaria [redacted] conduttore, con durata di anni 10 (2021-2031) sui seguenti beni presenti nel Catasto Fabbricati del Comune di Torrevecchia Teatina (CH), al FG 6:

part. 4168 sub 8 e sub 9 graffate rendita 326,66

part. 4261 sub 1 graffate rendita 504,84

part. 4260 cat C/2 rendita 120,39

part. 4261 sub 2 cat C/2 rendita 44,62

Il canone annuo stabilito nel contratto è di € 1800.

Tale affittuario [redacted] data 04/06/24 subaffitta, contrariamente a quanto stabilito nel contratto decennale, una porzione dei beni sopra elencati [redacted] importo di € 6000 annui e ricevendo un acconto di €3000 pari a sei mesi + €200 deposito cauzionale.

La porzione subaffittata è parte della particella 4168 sub 8, cioè l'appartamento al primo piano e sottotetto.

A seguito di analisi sui valori di mercato relazionati nella integrazione del CTU 25/09/2024 già depositata è stato calcolato:

Fg6 part.ile 4168 sub 8: si tratta di un appartamento posto al primo piano e sottotetto che nello stato di fatto è stato suddiviso in due appartamenti pur



essendo una unica unità catastale, uno al primo piano e l'altro al primo piano e sottotetto. Tale cespite è graffato alla part 4261 sub 1, portico.

Il prezzo di mercato per entrambe le porzioni è di **€370** cioè €4440 annui così suddivisibili:

€260 mensili per la parte subaffittata (€3120 annui)

+€110 mensili (€1320 annui) appartamento al primo piano attualmente occupato dal padre della esecutata.

Tale prezzo è deprezzato rispetto al suo valore di mercato se fosse affittato ad unico fruitore perché la convivenza costituisce un disagio(vedi valutazione già depositata dal CTU).

part. 4261 sub 2 cat C/2 garage della zona piano primo e secondo- per il canone del box di mq 16 dalla tabella OMI in media €2,25, pertanto **€ 36** (€436 annui) da aggiungere alla porzione di appartamento che volesse utilizzarlo.

part. 4261 sub 1 portico dell'ingresso all'appartamento primo e secondo piano l'affitto di tale spazio è incluso in quello dell'appartamento.

I tre cespiti appena elencati fanno parte di una porzione del fabbricato principale in esecuzione, con ingresso in Via CANALE 57/1, PORZIONE A nella valutazione del valore di mercato del canone di locazione già depositato dal CTU che si allega.

Fg 6 part.lla 4168 sub 9 graffata alla part 4258 sub 1 (portico ed appartamento), si tratta di appartamento piano terra, libero, da cui nella realtà è stata ceduta parte per essere unita ad un garage part 4168 sub 7 per ricavarne un ulteriore appartamento assieme a parte del sub 9.

Il garage part 4168 sub 7, pur non citato nel contratto [REDACTED] risulta però catastalmente graffato al sub 9.

Tale porzione di fabbricato ha ingresso indipendente in via CANALE 57/2, PORZIONE B nella valutazione del valore di mercato del canone di locazione già depositato dal CTU che si allega.



L'appartamento parte del sub 9 ha un canone di mercato annuo pari ad €215 quindi **€ 2580 annui**

ed € 65 per il garage al sub 7, trasformato in abitazione unito alla stanza parte del sub 9 e quindi **€ 780 annui** da aggiungere perché graffato ma non presente come cespite del contratto [REDACTED]

Fg 6 part. 4260 magazzino con ingresso indipendente, libero, con ingresso indipendente in via CANALE 57/3

Il prezzo di affitto dalle tabelle OMI troviamo un valore minimo di € 1,2 al mq mensili applicabile al magazzino in esame, quindi considerando la superficie di mq 70 abbiamo un valore di mercato mensile di € 84 pari ad **€ 1008 annui.**

Si allegano i due contratti di affitto e la valutazione del prezzo di mercato dei canoni di locazione dei beni in esecuzione già depositata il 26/09/2024.

Francavilla al mare (CH), 07/11/2024

Il CTU Arch. Patrizia DEL GROSSO

