



TRIBUNALE DI LANCIANO (CH)



SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N 53/2021 R.G.E.

promosso da:



**Il Giudice dell'esecuzione immobiliare
DOTT.SSA CHIARA D'ALFONSO**

**L'Esperto stimatore
Architetto Mauro Di Domenico**

**INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA E CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO del 21/06/2022**



Arch. Mauro Di Domenico -Studio Tecnico di Architettura-
e-mail: architettoddm@yahoo.com
cell.:3281037684

1



TRIBUNALE DI LANCIANO (CH) -SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N 53/2021 R.G.E.

promosso da:



INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RICHIESTA AL SOTTOSCRITTO DAL GIUDICE ESECUTORE DOTT.SSA CHIARA D'ALFONSO IN UDIENZA DEL 20/09/2022 IN LANCIANO (CH).

PREMESSA

Il sottoscritto Architetto Mauro Di Domenico residente in Castel Frentano (CH) in via San Rocco n.70, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Foggia al n° 912 di posizione ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lanciano (CH) al n. 66, con Decreto di sostituzione Perito del 07 Aprile 2022 è stato nominato CTU esperto stimatore per la causa indicata in epigrafe.

Nell'udienza del 20/09/2022, il Giudice disponeva affinché il sottoscritto CTU si adoperasse per le seguenti integrazioni:

- 1) Provvedere alla integrazione della relazione peritale al punto 11 con determinazione del congruo canone locativo
- 2) Rispondere alle osservazioni mosse con note critiche del precedente.

Tanto premesso, il sottoscritto CTU, relaziona quanto segue

Punto 1 :

Determinazione del congruo canone annuo locativo:

- L'unità abitativa è identificata a NCEU del Comune di Lanciano con Foglio 24 P.IIa 699 sub 7 ubicata al piano Terreno;
- per la ricerca del più probabile canone di locazione in €/mq , si è fatto riferimento a:
 - **Osservatorio Mercato Immobiliare 1° semestre 2022;**
 - **Agenzie immobiliari**
 - **Stima del Valore minimo del canone di affitto**

❖ **Osservatorio Mercato Immobiliare 1° semestre 2022**

Il valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Lorda (L)

civili abitazioni valore min 3,1 €/mq	valore max 4,6 €/mq	valore medio 3,85 €/mq
---------------------------------------	---------------------	------------------------

Arch. Mauro Di Domenico -Studio Tecnico di Architettura-
e-mail: architettooddm@yahoo.com
cell.:3281037684



Considerando l'ottimo stato di conservazione dell'immobile e l'accesso al piano terreno ritengo di dover utilizzare il valore medio fornito dall'O.M.I. pari a $3,85 \text{ €/mq} \times 134,00 \text{ mq} = 515,90 \text{ €/mese}$, ottenendo una locazione pari a $515,90 \text{ €/mese}$

❖ Agenzie immobiliari

• civili abitazioni valore medio 4 €/mq per immobile
 $4 \text{ €/mq} \times 134 \text{ mq} = 536,00 \text{ €/mese}$

❖ valore minimo del canone locativo

A questo punto verifico quale sia il valore minimo del canone di affitto per la verifica di congruità degli importi sopra riportati e si ha quanto segue:

Considerando che il valore catastale (rivalutato) dell'unità abitativa è $€ 54.661,32$, il valore minimo del canone di affitto è

$€ 54.661,32 \times 10 / 100 = € 5.466,13$ annui

$€ 5.466,13 / 12 = € 455,51 \text{ €/mese}$

Pertanto, per l'immobile in oggetto, si può ritenere congruo un canone locativo pari al Valore medio ossia:

$€ (519,90 + 536,00 + 455,51) / 3 = € 503,80 / \text{mese}$

Punto 2 :

in riferimento alle osservazioni mosse con note critiche del precedente si rettifica l'importo del valore di stima per i due lotti in vendita che vengono qui di seguito aggiornati con l'utilizzo della riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi (quesito n.9 in perizia).

Lotto di Vendita N.1

Tenuto conto del risultato ottenuto dalla stima, e di quant'altro possa in ogni modo influire sul giudizio di stima, si decurta dal valore così come calcolato in perizia la percentuale del 20% quale abbattimento forfettario in relazione all'assenza della garanzia per vizi occulti.

€. (125.387,18 - 20% = 125.387,18 - 25.077,44) = €. 100.309,74 in cifra tonda € 100.000,00 (Centomila/00euro).

Lotto di Vendita N.2

Tenuto conto del risultato ottenuto dalla stima, e di quant'altro possa in ogni modo influire sul giudizio di stima, si decurta dal valore così come calcolato in perizia la percentuale del 20% quale abbattimento forfettario in relazione all'assenza della garanzia per vizi occulti.

€. (299.826,73 - 20% = 299.826,73 - 59.965,35) = €. 239.861,38 in cifra tonda 240.000,00 (Duecentoquarantamila/00 euro).

LOTTO DI VENDITA N:1

SI PRODUCE DI SEGUITO LA SCHEDA RIASSUNTIVA CON I DATI CARATTERISTICI DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA.

- La prima unità immobiliare è censita al Catasto Urbano di Lanciano (CH) in C.da Santa Maria dei Mesi n.52, distinta a NCEU con Foglio 24 P.IIa 699 sub 7, Piano terreno, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 134 mq, superficie catastale escluso aree scoperte 134 mq rendita Euro 433,82. P.S. Questo bene è occupato da terzi

Ubicazione:	Lanciano (CH), C.da santa Maria Dei Mesi 52
Tipologia	Appartamento sito al piano terreno, composto da sala/soggiorno, cucina, 2 camera, 2 locali wc, 1 ingresso, disimpegno e 1 ripostiglio
Superficie Commerciale	134 m ²
Identificativi Catastali	Foglio 24, Part.699, Sub 7
Valore Finale dell'immobile VF	€. 100.000,00

LOTTO DI VENDITA N:2

SI PRODUCE DI SEGUITO LA SCHEDA RIASSUNTIVA CON I DATI CARATTERISTICI DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA.

- Unità immobiliare censita al Catasto Urbano di Lanciano (CH) in C.da Santa Maria dei Mesi n.52, distinta a NCEU con Foglio 24 P.IIa 699 sub 8, Piano interrato, Primo e secondo categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani, superficie catastale totale 268 mq, superficie catastale escluso aree scoperte 257 mq rendita Euro 795,34.

Ubicazione:	Lanciano (CH), C.da Santa Maria Dei Mesi 52
Tipologia	Appartamento sito al piano primo e secondo, compreso l'interrato di pertinenza. E' composto al piano interrato da una cantina e una legnaia, al piano primo si trovano oltre all'ingresso, tre camere un bagno una cucina e una terrazza, al piano secondo raggiungibile anche con scala esterna oltre a quella interna di collegamento vi sono una sala/soggiorno, la cucina, 1 bagno 1 camera ed una terrazza.
Superficie Commerciale	253,54 m ²
Identificativi Catastali	Foglio 24, Part.699, Sub 8
Valore Finale dell'immobile VF	€. 240.000,00



CONCLUSIONE

Ill.mo Sig. Giudice, nel rassegnare il mandato, rimango a Sua disposizione per ogni ulteriore chiarimento e Le trasmetto le risultanze del lavoro fin qui svolto che ho esteso nella presente relazione di stima. Essa è scritta personalmente con sistema elettronico; si compone di n° 05 pagine, fino a questo punto. Nel ringraziarLa per la fiducia accordata, porgo distinti saluti,

Lanciano (CH), li 25/10/2022



Con osservanza
L'esperto Stimatore
ARCH. MAURO DI DOMENICO

