

Dott. Ing. Filippo Cascone

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Sezione IV Civile – Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione n. R.G.E.I. 1134/2023

G.E. Dott.ssa Miriam Iappelli

Contro: *****

Promossa da: *****

INTEGRAZIONE PERIZIA

Illmo Giudice Dott.ssa Iappelli,

il sottoscritto esperto stimatore, Ing. Filippo Cascone, in relazione a quanto disposto in sede di udienza del 2 aprile 2025, nonché tenuto conto di quanto descritto dallo scrivente nella nota di “*valutazione sintetica osservazioni delle parti*” già depositata, formula le ulteriori considerazioni che seguono.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Ufficio Istituzionale facente parte dell'Agenzia delle Entrate (Ministero delle Finanze), ha registrato nel primo semestre dell'anno 2024 un rendimento annuo lordo medio da locazione, per compendio del tipo di quello pignorato come all'attualità adibito, pari a circa il 6,23%.

Il valore commerciale stimato del compendio, ante “applicazione” dei coefficienti in riduzione che naturalmente non debbono essere contemplati, è pari € 121.650,00; pertanto, il canone annuo da locazione, applicando il rendimento sopra indicato, risulta essere pari a circa € 7.579,00, ovvero pari a circa € 632,00 mensili; dunque, non è riscontrabile l'inadeguatezza, ex art. 2923 comma 3 c.c., del canone locativo afferente al compendio pignorato e cennato al paragrafo della perizia denominato “*Stato di occupazione*”.

Con osservanza

Roma, 2 aprile 2025

Dott. Ing. Filippo Cascone

Via Latina, 67/G - 00179 Roma

Ricevibile telefonico e fax 06 78 24 143