

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 1147/2022  
GIUDICE: SCOLARO FERNANDO  
PARTI: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.  
DEBITORE:

## CALCOLO DEL VALORE DEL CANONE DI LOCAZIONE AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO

(notificato il 30/09/2022 e perfezionato il 20/10/2022 ex art. 143 c.p.c.)

Il sottoscritto Arch. Salvatore FALLICA, con studio in Via Gian Parrasio n. 6, 00152 Roma, email salvatorefallica.roma@gmail.com, PEC s.fallica@pec.archrm.it, nominato Esperto stimatore in relazione al procedimento in epigrafe, in adempimento alla disposizione dettata nell'udienza del 20/12/2024, rimette al Giudice dell'Esecuzione il calcolo del valore del canone di locazione al momento del pignoramento, notificato il 30/9/2022 e perfezionato il 20/10/2022 ex art. 143 c.p.c.

Il canone di locazione, calcolato sulla base dei valori pubblicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Territorio - Anno 2022 - Semestre 2 - varia dal minimo di Euro 6.854,40 annui, pari a Euro 571,20 mensili, al massimo di Euro 10.080,00 annui, pari a Euro 840,00 mensili, con il valore medio di € 8.467,20 annui, pari a Euro 705,60 mensili.

Il canone di locazione ridotto di un terzo ex art. 2923 del Codice Civile varia, pertanto, da un minimo di Euro 4.569,60 annui, pari a Euro 380,80 mensili, ad un massimo di Euro 6.720,00 annui, pari a Euro 560,00 mensili, con il valore medio di € 5.644,80 annui, pari a Euro 470,40 mensili.

Il canone annuo di locazione stabilito nel contratto di locazione ad uso abitativo a canone agevolato, stipulato con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Filippo Pinchi di Civita Castellana (VT) il 08/06/2021, rep. 6082, racc. 4455, è stato convenuto in Euro 3.600,00 annui, pari a Euro 300,00 mensili.

Rimane a disposizione per ogni altra esigenza.

Con osservanza.

Roma, 7 gennaio 2024

ROMA - VIA FRANCOLISE n. 100 - Osservatorio del Mercato Immobiliare  
dell'Agenzia delle Entrate - Anno 2022 - Semestre 2 - Provincia: ROMA - Comune:  
ROMA - Fascia/zona: Suburbana/CASTEL DI DECIMA-CASTEL ROMANO (VIA  
NAZZARENO STRAMPELLI) - Codice zona: E39 - Microzona: 219

CANONE DI LOCAZIONE (VALORE OMI MINIMO)

	Superficie mq	Canone di locazione unitario (€/mq x mese)	Canone di locazione mensile	Canone di locazione annuo
Abitazioni civili	84	6,80 €	571,20 €	6.854,40 €
<b>TOTALE</b>			<b>571,20 €</b>	<b>6.854,40 €</b>

CANONE DI LOCAZIONE (VALORE OMI MEDIO)

	Superficie mq	Canone di locazione unitario (€/mq x mese)	Canone di locazione mensile	Canone di locazione annuo
Abitazioni civili	84	8,40 €	705,60 €	8.467,20 €
<b>TOTALE</b>			<b>705,60 €</b>	<b>8.467,20 €</b>

CANONE DI LOCAZIONE (VALORE OMI MASSIMO)

	Superficie mq	Canone di locazione unitario (€/mq x mese)	Canone di locazione mensile	Canone di locazione annuo
Abitazioni civili	84	10,00 €	840,00 €	10.080,00 €
<b>TOTALE</b>			<b>840,00 €</b>	<b>10.080,00 €</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®