

STEFANO SARTI

Architetto



Spett. Tribunale di ROMA

Sez. IV R.G.E. N.1290/2022 – G.E.: Dott.ssa Miriam IAPPELLI



CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Il sottoscritto Arch. Stefano SARTI iscritto all'albo ARCHITETTI della provincia di ROMA, nominato Esperto Stimatore dalla S.V.I. nella esecuzione immobiliare di cui sopra;

PREMESSO

- Che la nomina telematica di rito è avvenuta in data 05/03/2023;
- Che la perizia è stata depositata in data 12/02/2024.

IN VIRTÙ DEI SEGUENTI EVENTI

- Da provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Miriam Iappelli, a scioglimento di riserva assunta in data 12/06/24 di cui in data 15/10/24 con richiesta di valutazione della congruità del canone di locazione con raffronto a canoni mediamente pattuiti per immobili simili a quello oggetto della presente procedura.

SI E' RILEVATO QUANTO SEGUE

- Il compendio immobiliare in oggetto consta di un villino distribuito su tre livelli di cui il livello S1 adibito a cantina (con autorimessa pertinenziale) ed i livelli T-1 adibiti ad abitazione. Sono inoltre presenti due corti pertinenziali esclusive al piano S1 ed al piano T. La superficie totale commerciale del compendi immobiliare è di circa mq 389 come riportato nella perizia depositata agli atti. La zona di collocamento è nella fascia suburbana della città di Roma, esternamente e a ridosso del GRA, settore nord-ovest della città, zona "La Giustiniana";
- Lo stato manutentivo del compendio immobiliare è da considerarsi sufficiente per quanto riguarda l'esterno e discreto per quanto riguarda l'interno;
- **Il compendio risulta locato in forza di contratto registrato in data 28/11/2022 con scadenza 15/11/2028 per un canone pari ad € 1.000,00 mensili;**
- Da analisi eseguite dal sottoscritto in data 21/10/2024 si è constatato che per immobili simili a quello in esame la valutazione dei canoni di locazione riportate nella BANCA DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI, Anno 2024 - Semestre 1 (allegato 1), zona E24, è mediamente pari a $(€ 7,30 + 10,80/2) = 9,05$ €/mq che applicata all'immobile in esame porterebbe ad un valore di $€ 9,05 \times \text{mq } 389 = € 3.520,00$ mensili ben al di sopra di quanto rilevato nel contratto di locazione;
- Da ulteriori analisi eseguite dal sottoscritto in data 21/10/2024 si è constatato che per immobili simili a quello in esame la valutazione dei canoni di locazione riportate nella BANCA DATI DI BORSINO IMMOBILIARE, Mese di Ottobre, Anno 2024 (allegato 2), è mediamente pari a $(€ 5,82 + 8,89/2) = 7,36$ €/mq che applicata all'immobile in esame porterebbe ad un valore di $€ 7,36 \times \text{mq } 389 = € 2.863,00$ mensili anche in questo caso ben al di sopra di quanto rilevato nel contratto di locazione;
- Da ulteriori analisi eseguite dal sottoscritto in data 21/10/2024 si è constatato che l'unico immobile comparabile (allegato 3) a quello in oggetto attualmente nel mercato ha una richiesta di € 2.400,00/mese per una superficie di 320mq ed un valore di $€ 2.400,00 / \text{mq } 320 = € 7,50$ €/mq che applicata all'immobile in esame porterebbe ad un valore di $€ 7,50 \times \text{mq } 389 = € 2.917,00$ anche in questo caso ben al di sopra di quanto rilevato nel contratto di locazione.



STEFANO SARTI

Architetto

- Si ritiene che il valore di locazione a CANONE LIBERO più probabile da assegnare al compendio immobiliare in oggetto possa essere individuato dalla media dei valori trovati, ossia: $\text{€ } 2.917,00 + 3.520,00 + 2.863,00 / 3 = \text{circa € } 3.100,00$. Avremo pertanto un canone di locazione pari a circa € 3.100,00 mensili;
- Si è ritenuto inoltre opportuno verificare il valore di locazione a CANONE CONCORDATO, ai sensi dell'Accordo Territoriale di Roma del 07/08/2023 (allegato 4), per esigenze abitative ordinarie, zona OMI E24, fascia B, considerando cautelativamente l'immobile nel valore medio della fascia indicata, ossia $\text{€ } 6,41 + 9,20 / 2 = 7,80 \text{ €/mq}$. Avremo pertanto un canone di locazione pari a $\text{€ } 7,80 \times \text{mq } 389 = \text{circa € } 3.000,00$ mensili

PERTANTO SI RITIENE CHE

- **il più corretto CANONE LIBERO di locazione auspicabile per il compendio immobiliare in esame ammonti a circa € 3.100,00 mensili;**
- **il più corretto CANONE CONCORDATO di locazione auspicabile per il compendio immobiliare in esame ammonti a circa € 3.000,00 mensili;**
- **In ambedue i casi pertanto risulta evidente che il canone attuale, pari ad € 1.000,00 mensili, non sia congruo al valore dell'immobile**

Con osservanza,

Roma 23/10/2024

Esperto Stimatore
Arch. Stefano SARTI

