

TRIBUNALE DI ROMA
IV SEZIONE CIVILE

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA n. RGE 240/2024

PROCEDENTE: *****

CONTRO: *****

G.E. Dott. Giuseppe Lauropoli

ESPERTO Arch. Roberto Giannini

CUSTODE GIUDIZIARIO Avv. Francesca Pompei

Rinvio prossima udienza ex art. 569/CPC: 14.5.2025 alle ore 10,00

VALUTAZIONE DEL CONGRUO CANONE DI LOCAZIONE
DELL'ESPERTO STIMATORE

§§§§§§

PIENA PROPRIETA' diritto 1/1

Unità immobiliare destinata a civile abitazione sita in Roma, Via Costantino Beschi n.22, situata al piano terreno, della consistenza di vani catastali 5,5, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma con le seguenti indicazioni:

Foglio 1110, particella 648 sub 2, VIA COSTANTINO BESCHI n.22, interno 1, Piano T, Zona censuaria 6, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5,5 (cinque virgola cinque), superficie catastale totale mq. 136 (centotrentasei), totale escluse aree scoperte 136 (centotrentasei), rendita catastale euro 653,32;

Area di terreno destinata a giardino, costituente pertinenza dell'unità immobiliare urbana sopra descritta, distinta al Catasto Terreni di Roma al foglio 1110, particella 1933, Ente urbano di metri quadrati 308 (trecentootto).

§§§§§§

PREMESSO CHE

Il sottoscritto CTU/esperto stimatore ha depositato il proprio elaborato peritale di stima ed allegati in data 14/03/2025;

Che il compendio pignorato indicato in epigrafe è risultato occupato da terzi soggetti (Sig.ra *****) in forza di contratto di locazione registrato alla AG. ENTRATE/ROMA 7 il 06/04/2016 n. 2605 serie 3T per locazione ad uso abitativo, per il quale il proprietario esecutato ***** ha concesso in locazione l'immobile a ***** in qualità di conduttore per un periodo di locazione triennale con inizio al 01/05/2016 e termine in prima scadenza al 30/04/2019 a fronte di un canone annuo di euro 10.200,00 da anticiparsi in rate mensili di euro 850,00 ciascuna.

Che il detto contratto di locazione è stato formalmente disdettato dal Custode della procedura con scadenza ultima al 30.04.2025.

Che la conduttrice Sig.ra ***** si è costituita nella procedura avanzando Istanza al G.E in data 02/04/2025, mediante la quale la stessa chiede di essere autorizzata a poter occupare l'immobile oggetto del presente pignoramento sino alla vendita dello stesso, rendendosi anche disponibile al pagamento di un'indennità di occupazione pari al canone già pattuito.

Che il G.E. si è riservato ogni determinazione in merito alla detta istanza all'esito della comparizione delle parti, invitava il ctu, *con dispositivo notificato allo scrivente in data 27/04/2025*, a fornire chiarimenti in merito alla congruità del canone di locazione, già versato dalla conduttrice, rispetto al valore di mercato dell'immobile pignorato.

TUTTO CIO PREMESSO

Lo scrivente CTU/esperto incaricato fornisce le proprie valutazioni sulla congruità del canone di locazione già versato dalla conduttrice, di seguito espresso.

ELEMENTI CONSIDERATI PER LA VALUTAZIONE

1. La conduttrice versa un canone annuo di euro 10.200,00 in rate mensili anticipate di **euro 850,00** ciascuna.
2. Per i criteri di valutazione della superficie dell'immobile utilizzata in locazione, il sottoscritto ha fatto riferimento alle indicazioni e linee guida: *"Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI"*.

Le linee guida dell'OMI, nel merito della valutazione delle superfici in stima per le locazioni di unità a destinazione residenziale, indicano nel mercato immobiliare, la superficie utile quale quella più frequentemente utilizzata per la determinazione del valore locativo degli immobili. Nel merito il sottoscritto adotta in ossequio a tali indicazioni, ha adottato la superficie utile netta: si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne (rif. superficie Equo canone: Legge 392 del 27.07.1978).

In riferimento alle consistenze edilizie già valutate in perizia, si estrapola una superficie utile interna dell'abitazioni pari a: 106,70mq oltre lo spazio di pertinenza esterno a corte e giardino di 295mq x 0,10 (coeff. di ragguaglio) = una superficie totale in applicazione alla locazione di **136,20mq**.

3. Stato di conservazione/manutenzione dell'immobile. Per quanto già riscontrato in sede di perizia, la costruzione risale alla fine degli anni Cinquanta. Lo stato di conservazione generale dell'edificio, può definirsi discreto presentando dilavature e screpolature della tinteggiatura per vetustà e mancanza di recente manutenzione. L'immobile in oggetto presenta internamente un più che buono stato di manutenzione. La corte esclusiva esterna di pertinenza all'appartamento presenta un mediocre stato per i materiali economici e basilari (rete metallica su paletti a parziale recinzione e pavimentazione parte asfalto con crepe e fessurazione da ripristinare). Si è già indicato in perizia un coefficiente k3 di manutenzione = -8% (0,92).
4. Livello di piano dell'edificio (appartamento al piano terra-rialzato) si conferma il coefficiente già espresso in perizia k1 = -5% (0,95).

5. Estensione e dimensione dell'immobile. Data anche la presenza di una corte sensibilmente estesa (circa 300mq), la dimensione ragguagliata complessiva dell'immobile supera il taglio medio dimensionale di circa 100-120mq. Come indicato in perizia in ossequio alle indicazioni estimative dottrinali si è valutato un coefficiente k2 di decremento pari al -10% (0,90).

6. Riferimenti economici del mercato immobiliare attuale delle locazioni. L'immobile presenta caratteristiche costruttive e materiali in opera di tipo prevalentemente semplici ed economici. Anche internamente i materiali in opera pur in buono stato e di tipo recente presentano caratteristiche di tipo ordinario con pareti e soffitti a tinta bianca e pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres/klinker. Si valutano gli indici OMI 2° sem. 2024 per abitazioni di tipo economico e villette (la cui tipologia dato il piano territorializzato dell'immobile con corte esclusiva circostante può anche riferirsi). In entrambi i casi i valori sono simili e oscillano rispettivamente tra un min. di 8-11,8 e 8-11,5 euro/mq/mese. Il borsino immobiliare per le analoghe categorie edilizie presenta valori medi di 7,02 e 8,49 euro/mq/mese. In applicazione dei valori di mercato indicati, si estrapola un **valore medio di 9,13 euro/mq/mese.**

§§§§§§

VALUTAZIONE DEL VALORE LOCATIVO ATTUALE

Dagli elementi sopra esposti, si valuta un più probabile valore locativo attuale pari a:

$VL = 136,20mq \times \text{euro } 9,13/mq/mese \times (k1)0,95 \times (k2)0,90 \times (k3)0,92 = \text{euro } 978,14/mese.$

Tale valore di stima si scosta dal valore contrattuale in valutazione versato dalla conduttrice *** per euro 850,00 euro/mese, di una percentuale del + 15% circa.**

Nell'espressione di un giudizio di congruità sul valore locativo contrattuale versato dalla Conduttrice (euro 850/mq/mese), il sottoscritto CTU/esperto stimatore, stante il contenuto divario percentuale fra i due valori (15%);

Visto l'assetto normativo del contratto in valutazione stipulato in base ai criteri della LEGGE 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo);

Visto l'art. 2 (canone) del medesimo contratto di locazione in cui si dichiara che il canone annuo è stato convenuto in euro 10.200/00 annue, alle condizioni contrattuali previste dall'accordo concordato con l'UPPI e le Organizzazioni degli inquilini, depositato presso il Comune di Roma in data 05/02/2004;

TUTTO CIO' VALUTATO

Lo scrivente CTU/esperto afferma di ritenere congruo il canone mensile di euro 850/00 versato dalla conduttrice ***.**

Roma, 27 aprile 2025

Con Osservanza

L'Esperto stimatore

Arch. Roberto Giannini