

TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 84/2025

MEMORIA TECNICA IN RISPOSTA ALLE NOTE CRITICHE

a firma dell'Avv. Francesco Mainetti del 19 maggio 2026

Verifica del canone di locazione ex art. 2923, comma 3, c.c.

esperto stimatore arch. Andrea Rossetti

La presente relazione viene redatta in riscontro alle osservazioni formulate dal Legale della creditrice precedente in ordine alla congruità del canone di locazione pattuito per l'immobile pignorato, pari a € 800,00 mensili, e alla possibile riconducibilità dello stesso alla fattispecie del c.d. "canone vile" ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c.

In via preliminare, appare opportuno precisare che la verifica richiesta non può essere svolta mediante una mera trasposizione automatica dei criteri utilizzati per la stima del valore commerciale del bene. Il valore di mercato dell'immobile e il relativo valore locativo costituiscono, infatti, grandezze estimative distinte, seppure tra loro correlate, poiché rispondono a dinamiche economiche differenti e sono influenzate da fattori solo parzialmente coincidenti.

Il valore commerciale e il valore locativo costituiscono grandezze estimative autonome, sebbene tra loro correlate. Il primo esprime il più probabile valore di mercato del bene in caso di trasferimento della proprietà, tenendo conto della consistenza, della localizzazione, delle caratteristiche edilizie, dello stato manutentivo e dell'appetibilità complessiva dell'immobile nel mercato delle compravendite. Il secondo, invece, esprime il più probabile canone ritraibile dalla concessione in godimento dell'immobile, e risente maggiormente di fattori che incidono sulla concreta fruibilità quotidiana da parte del conduttore, quali piano, esposizione, luminosità, affacci, comfort abitativo e appetibilità locativa.

Ne deriva che l'avvenuta assunzione di un determinato parametro nella stima del valore commerciale non impone automaticamente l'applicazione del valore massimo anche nella stima del canone locativo, trattandosi di valutazioni distinte, fondate su dinamiche di mercato solo parzialmente coincidenti.

Nel caso in esame, la collocazione dell'immobile al piano rialzato, gli affacci esclusivamente interni alla corte condominiale e la minore luminosità degli ambienti rispetto a unità analoghe poste ai piani superiori costituiscono elementi tecnicamente rilevanti ai fini locativi e giustificano l'assunzione di un valore medio-prudenziale, pari a circa € 12,00/mq/mese, anziché il valore massimo della forbice.

Assumendo quale parametro tecnico-estimativo tale valore unitario, la stima del congruo valore locativo risulta pari a:

$$\text{mq } 98,00 \times \text{€ } 12,00/\text{mq/mese} = \text{€ } 1.176,00/\text{mese}$$

Ai fini della verifica di cui all'art. 2923, comma 3, c.c., il parametro di riferimento è rappresentato dalla soglia dei due terzi del giusto prezzo, secondo il criterio del calcolo del c.d. "canone vile". Pertanto, assumendo quale valore locativo l'importo di € 1.176,00/mese, la soglia di rilevanza risulterebbe pari a:

$$\text{€ } 1.176,00 \times 2/3 = \text{€ } 784,00/\text{mese}$$



Il canone contrattuale effettivamente pattuito, pari a € 800,00/mese, risulta quindi inferiore al valore locativo medio stimato, ma superiore — seppure di misura contenuta — alla soglia dei due terzi del canone congruo così determinato.

Ne consegue che, sotto il profilo strettamente tecnico-estimativo, il canone pattuito appare contenuto e non pienamente allineato ai valori ordinari di mercato, ma non risulta inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo, ove quest'ultimo venga determinato assumendo il valore unitario pari a € 12,00/mq/mese.

Resta in ogni caso rimessa all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione ogni valutazione in ordine agli effetti giuridici del contratto di locazione e alla sua opponibilità alla procedura, trattandosi di profilo che esula dalla mera verifica tecnico-estimativa demandata all'esperto.

Schema sintetico di verifica

Parametro	Valore
Superficie commerciale	mq 98,00
Valori OMI locazione richiamati nelle Note critiche	€ 10,80 – € 14,30/mq/mese
Canone teorico da forbice OMI	€ 1.058,40 – € 1.401,40/mese
Valore medio OMI assunto in via prudenziale	€ 12,00/mq/mese
Canone teorico congruo	€ 1.176,00/mese
Soglia dei 2/3 ex art. 2923, comma 3, c.c.	€ 784,00/mese
Canone contrattuale pattuito	€ 800,00/mese
Esito tecnico-estimativo	Canone contenuto, ma superiore alla soglia dei 2/3

Conclusioni

Alla luce delle considerazioni che precedono, il canone di locazione di € 800,00 mensili risulta inferiore rispetto al congruo valore locativo stimato per l'immobile pignorato, corrispondente a € 1.176,00/mese.

La soglia dei due terzi del predetto valore locativo risulta pari a circa € 784,00/mese.

Il canone pattuito, pari a € 800,00/mese, si colloca quindi lievemente al di sopra di tale soglia.

Pertanto, sotto il profilo tecnico-estimativo, pur risultando il canone pattuito inferiore rispetto ai valori ordinari di mercato, non si ritiene di poter affermare in termini univoci che lo stesso integri un'ipotesi di *canone vile* ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c., fermo restando che ogni definitiva valutazione in ordine all'opponibilità del contratto resta rimessa all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

Con osservanza.

Roma, li 27/05/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto stimatore
Arch. Andrea Rossetti

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®