

VALUTAZIONE LOCATIVA REDATTA SULLA BASE DELLE RICHIESTE DI PARTE PROCEDENTE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellosi Tiziana, nell'Esecuzione Immobiliare 98/2023 del R.G.E. promossa da **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro .

LA VALUTAZIONE SI REDIGE AL FINE DI DARE UN QUADRO COMPLETO NELLE DIVERSE TEMPISTICHE, RIMETTENDOSI IN MERITO AD OGNI VALUTAZIONE DEL G.E. AVENDO IL PROCEDENTE OSSERVATO CON PEC DEL 15/11/2024 QUANTO SEGUE:

**RELAZIONE RGE 98/24**

**Da** **MARIKA MICELI** <marikamiceli@ordineavvocatiroma.org>  
**A** **t.bellosi@pec.archrm.it** <t.bellosi@pec.archrm.it>,  
**esecuzionivicili.tribunale.roma@giustiziacert.it**  
<esecuzionivicili.tribunale.roma@giustiziacert.it>,  
**elisa.puglielli@postacertificata.notariato.it**  
<elisa.puglielli@postacertificata.notariato.it> , **dario.cusumano@avvocato.pe.it**  
<dario.cusumano@avvocato.pe.it>  
**Data** venerdì 15 novembre 2024 - 16:03

Gentile Architetto,

in merito all'elaborato da Lei depositato in data 13.11.2024, sono a richiederLe cortese integrazione della stima locativa, assumendo quale periodo di riferimento quello della data del pignarmento (1° semestre 2023). Infatti, la Corte di Cassazione con la recente 'ordinanza 23 marzo 2024, n. 7909, sezione III civile, ha disposto che. "Con riferimento alla locazione dei beni pignorati anteriore al pignoramento, l'adeguatezza del canone - che è una delle condizioni, ex art. 2923 c.c., per l'applicabilità del generale principio "emptio non tollit locatum" - va considerata con riferimento alla data del pignoramento e non a quella di stipulazione del contratto, posto che il pignoramento cristallizza la situazione giuridica opponibile ai creditori e ai terzi che dall'esecuzione forzata acquisiscono diritti..."

Cordiali saluti  
Avv. Marika Miceli

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Francesco Crispi n. 79, interno 7, piano 4-5

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,70 mq	54,50 mq	1	54,50 mq	2,60 m	4
Terrazza	12,88 mq	13,40 mq	0,33	4,50 mq	0,00 m	4
Veranda	9,60 mq	11,00 mq	0,95	10,50 mq	2,24 m	4
Abitazione (soppalcata)	26,86 mq	34,50 mq	1	34,50 mq	2,52 m	5
Terrazzo	16,00 mq	17,50 mq	0,33	6,00 mq	0,00 m	5
Totale superficie convenzionale:				110,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,00 mq		

## STATO DI OCCUPAZIONE

**L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.**

Il bene staggito è gravato da CONTRATTO DI LOCAZIONE (accluso in allegato) stipulato con atto autentico nelle sottoscrizioni dal Dott.re Federico Labate Notaio in Sora datato 17/03/2022, rep. 14226, racc. 11787, registrato a Sora il 18/03/2022 al n. 1284, trascritto a Roma 1 il 18/03/2022 alla formalità 23945 della durata di anni 20 con inizio 01/04/2022 e scadenza al 31/03/2042 con cui il sig. nato ad il concedeva in affitto alla sig.ra nata a in data l'immobile staggito al **canone annuo di euro 19.200,00 (€/mese 1.600,00)** eventualmente aggiornato annualmente nella misura contrattuale del 75% della variazione ISTAT esclusivamente nel caso che il locatore non volesse optare per la "cedolare secca", come invece comunicato al conduttore.

Inoltre, il conduttore si obbligava a realizzare a proprie spese i lavori per la ristrutturazione dell'immobile come stabilito dall'art. 10.

### Articolo 10 (Lavori - Modifiche e danni)

Il Locatore, con la sottoscrizione del presente contratto presta assenso affinché il conduttore realizzi a proprie cure e spese i lavori di ristrutturazione dell'immobile di cui al capitolato firmato dalle parti, che resteranno assegnati alla proprietà, obbligandosi il locatore a sottoscrivere qualsivoglia dichiarazione, permesso od assenso venga richiesto o sia previsto per l'effettuazione dei detti lavori e comunque a collaborare a tal fine. Oltre a quanto pattuito, il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Le parti convenivano che per tutta la durata del contratto la quota di canone pari ad **euro 1.200,00 mensile venisse abbonata in favore del conduttore il quale pertanto corrisponderà la quota di euro 400,00 (in luogo di euro 1.600,00 = euro 1.200,00 + euro 400,00).**

Le parti inoltre davano atto, come accordo rinnovabile, che il conduttore aveva versato al locatore a mezzo di bonifico, la somma di euro 24.000,00 per le mensilità del canone fino al canone del mese di marzo 2022 compreso, oltre all'importo di euro 8.000,00 quale deposito cauzionale.

# STIMA LOCATIVA ANNO 2023 (DATA PIGNORAMENTO)

## PRESUPPOSTO CHE:

sono stati rilevati alla data richiesta i seguenti valori locativi:

VALORI LOCATIVI OMI 1 SEMESTRE 2023 (rif. Gennaio/Giugno 2023) ABITAZIONI SIGNORILI (min. €/mq/mese 17,80 - max €/mq/mese 25,30)

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Centrale/LUDOVISI (VIA VENETO)

Codice di zona: B25

Microzona catastale n.: 7

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	4700	6600	L	15,8	22,3	L
Abitazioni signorili	NORMALE	5200	7400	L	17,8	25,3	L

VALORI LOCATIVI BIR 2 SEMESTRE 2023 (rif. Gennaio/Giugno 2023) ABITAZIONI SIGNORILI (€/mq/mese 16,00)

**2023**

**LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA**

Valori correnti di Mercato della Città metropolitana di Roma Capitale

gennaio-giugno 2023

Camera di Commercio Roma

Tecnoborsa

**2/2023**

**LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA**

Valori correnti di Mercato della Città metropolitana di Roma Capitale

gennaio-giugno 2023

Criteri e coefficienti di valutazione per Consulenti Tecnici del mercato immobiliare.

Camera di Commercio Roma

Tecnoborsa

QUOTAZIONI			
Roma Centro Storico			
MONTE - R1 (Municipio I)	COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI	
	€/mq	€/mq/mese	€/mq/mese
Superficie in ha	4000	15,5	15,5
Abitazioni - I Fascia	4000	15,5	15,5
Abitazioni - II Fascia	4000	15,5	15,5
Uffici	4000	15,5	15,5
Locali Comm. A, Artig. A, Terzi - I Fascia	4000	15,5	15,5
Locali Comm. A, Artig. A, Terzi - II Fascia	4000	15,5	15,5
Locali - Complessi attività terziarie industriali	4000	15,5	15,5
Locali - Complessi attività terziarie	4000	15,5	15,5
Box e posti auto	4000	15,5	15,5
TREVI - R2 (Municipio II)	COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI	
	€/mq	€/mq/mese	€/mq/mese
Superficie in ha	4000	15,5	15,5
Abitazioni - I Fascia	4000	15,5	15,5
Abitazioni - II Fascia	4000	15,5	15,5
Uffici	4000	15,5	15,5
Locali Comm. A, Artig. A, Terzi - I Fascia	4000	15,5	15,5
Locali Comm. A, Artig. A, Terzi - II Fascia	4000	15,5	15,5
Locali - Complessi attività terziarie industriali	4000	15,5	15,5
Locali - Complessi attività terziarie	4000	15,5	15,5
Box e posti auto	4000	15,5	15,5
COLONNA - R3 (Municipio III)	COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI	
	€/mq	€/mq/mese	€/mq/mese
Superficie in ha	4000	15,5	15,5
Abitazioni - I Fascia	4000	15,5	15,5
Abitazioni - II Fascia	4000	15,5	15,5
Uffici	4000	15,5	15,5
Locali Comm. A, Artig. A, Terzi - I Fascia	4000	15,5	15,5
Locali Comm. A, Artig. A, Terzi - II Fascia	4000	15,5	15,5
Locali - Complessi attività terziarie industriali	4000	15,5	15,5
Locali - Complessi attività terziarie	4000	15,5	15,5
Box e posti auto	4000	15,5	15,5
CAMPO MARZIO - R4 (Municipio IV)	COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI	
	€/mq	€/mq/mese	€/mq/mese
Superficie in ha	4000	15,5	15,5
Abitazioni - I Fascia	4000	15,5	15,5
Abitazioni - II Fascia	4000	15,5	15,5
Uffici	4000	15,5	15,5
Locali Comm. A, Artig. A, Terzi - I Fascia	4000	15,5	15,5
Locali Comm. A, Artig. A, Terzi - II Fascia	4000	15,5	15,5
Locali - Complessi attività terziarie industriali	4000	15,5	15,5
Locali - Complessi attività terziarie	4000	15,5	15,5
Box e posti auto	4000	15,5	15,5

Ovvero per la palazzina sono stati rilevati valori dai borsini della BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI nel 1 SEMESTRE 2023 per ABITAZIONI SIGNORILI corrispondenti al valore medio di €/mq/mese 21,55 (min. €/mq/mese 17,80 – max €/mq/mese 25,30), dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA – BIR pari a €/mq/mese 16,00, per un valore medio complessivo di circa €/mq/mese 18,77 che in virtù della localizzazione del cespite al piano attico e superattico dotato di terrazze potrà essere incrementata di un 25% giungendo alla cifra di circa €/mq/mese 23,46.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario locativo	Valore mensile	Valore annuo 2024
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Francesco Crispi n. 79, interno 7, piano 4-5	110,00 mq	23,46 €/mq/mese	€/mese 2.580,60	€/anno 30.967,20

➤ **VALORE LOCATIVO PER L'ANNO 2023 PARI AD €/ANNO 30.967,20 (€/MESE 2.580,60)**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 16/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Bellosi Tiziana