

SEZIONE EE.II.

VALUTAZIONE LOCATIVA AGGIORNATA AL 13/11/2024

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.**

Codice fiscale: 00884060526

Partita IVA: 00884060526

piazza Salimbeni n. 3

53100 - Siena (SI)

contro

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.

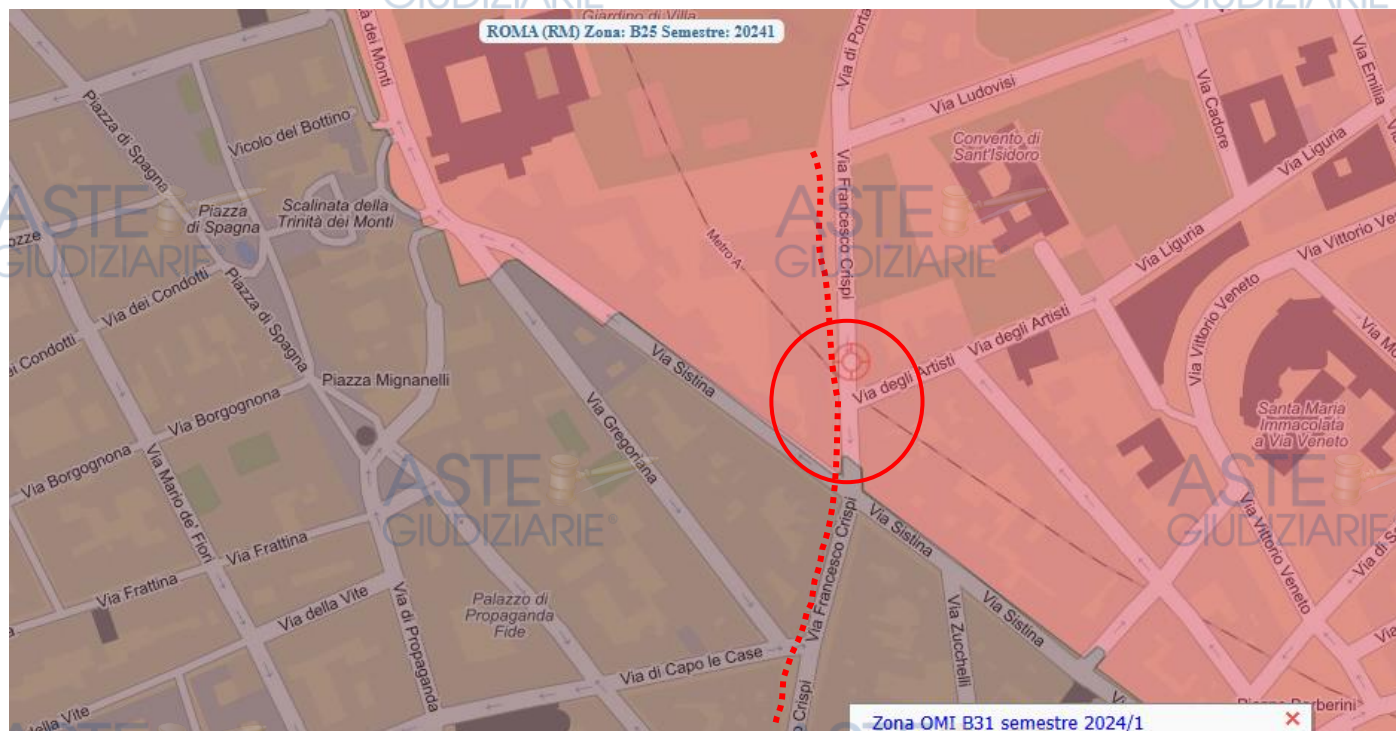
Le parti convenivano che per tutta la durata del contratto la quota di canone pari ad **euro 1.200,00 mensile venisse abbonata in favore del conduttore il quale pertanto corrisponderà la quota di euro 400,00 (in luogo di euro 1.600,00 = euro 1.200,00 + euro 400,00).**

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.



## PRESUPPOSTO CHE:

si condivide quanto espresso dall'Avv. Dario Cusumano, precisando al riguardo che la strada con nomenclatura di VIA FRANCESCO CRISPI risulta compresa in due zone OMI differenti "B25" e "B31" e che il bene staggito posto al CIV. 79 risulta al confine delle stesse, tanto che una prima interrogazione eseguita sul sito dell'Agenzia delle Entrate risultava VIA CRISPI ricadente in ZONA "B31" sebbene dalla planimetria esplicativa sotto riportata si evince che ricade per pochi isolati in zona "B25" che nonostante l'alto pregio risulta caratterizzata da valori inferiori, motivo per cui si aggiorna di seguito la valutazione locativa.



## VALUTAZIONE LOCATIVA - ANNO 2022 (PERIODO DI SOTTOSCRIZIONE DELLA LOCAZIONE)

VALORI LOCATIVI OMI 1 SEMESTRE 2022 ABITAZIONI SIGNORILI (min. €/mq/mese 15,80 - max €/mq/mese 22,00)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
<b>Risultato interrogazione:</b> Anno 2022 - Semestre 1 <b>Provincia:</b> ROMA <b>Comune:</b> ROMA <b>Fascia/zona:</b> Centrale/LUDOVISI (VIA VENETO) <b>Codice di zona:</b> B25 <b>Microzona catastale n.:</b> 7 <b>Tipologia prevalente:</b> Abitazioni civili <b>Destinazione:</b> 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	4900	6900	L	14	19,5	L
Abitazioni signorili	NORMALE	5500	7700	L	15,8	22	L

VALORI LOCATIVI OMI 2 SEMESTRE 2022 ABITAZIONI SIGNORILI (min. €/mq/mese 21,00 - max €/mq/mese 31,00)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
<b>Risultato interrogazione:</b> Anno 2022 - Semestre 2 <b>Provincia:</b> ROMA <b>Comune:</b> ROMA <b>Fascia/zona:</b> Centrale/C.STORICO:TRIDENTE(CAMPO MARZIO,COLONNA,PIGNA,TREVII) <b>Codice di zona:</b> B31 <b>Microzona catastale n.:</b> 0 <b>Tipologia prevalente:</b> Abitazioni civili <b>Destinazione:</b> 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	6600	9200	L	18,8	27,5	L
Abitazioni signorili	NORMALE	7400	10300	L	21	31	L
Box	NORMALE	4500	6300	L	18,5	26,5	L

Per la palazzina sono stati rilevati valori dai borsini della BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI nel 1 SEMESTRE 2022 per ABITAZIONI SIGNORILI corrispondenti a €/mq/mese 18,90 (min. €/mq/mese 15,80 – max €/mq/mese 22,00), dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA – BIR pari a €/mq/mese 15,00, per un valore medio complessivo di circa €/mq/mese 16,95 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 21,187 arrotondato a €/mq/mese 21,19.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario locativo	Valore mensile	Valore annuo 2024
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Roma (RM) - via Francesco Crispi n. 79, interno 7, piano 4-5	110,00 mq	21,19 €/mq/mese	€/mese 2.330,90	€/anno 27.970,80

➤ **VALORE LOCATIVO PER L'ANNO 2022 PARI AD €/ANNO 27.970,80 (€/MESE 2.330,90)**

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 13/11/2024

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