TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Calcolo dell’indennità di occupazione dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lucantoni Eleonora, nell'Esecuzione Immobiliare 1242/2021 del R.G.E. e 480/2025 del R.G.E. riunite

promossa da

contro

INCARICO

In data 21/03/2022, il sottoscritto Arch. Lucantoni Eleonora, con studio in Roma (RM), email lucantonieleonora@gmail.com, PEC e.lucantoni@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/04/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Con provvedimento del 28/03/2026, il G.E. invitava il custode a richiedere indennità di occupazione calcolata secondo le indicazioni dell'esperto nominato.

Si riporta di seguito il calcolo dell'indennità di occupazione.

CALCOLO INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE

METODO DI STIMA

Considerata la disponibilità di annunci immobiliari relativi a locazioni di immobili, situati nella stessa zona e similari a quello oggetto di stima, si procede con la stima per comparazione mediante il metodo del Market Comparison Approach (MCA).

L'MCA consta di n. 3 fasi:

1. il reperimento e l'analisi dei DATI relativi ad annunci di locazione di immobili similari nella zona, c.d. "comparabili";
2. lo studio dell'incidenza delle differenti caratteristiche dei comparabili e lo svolgimento della ANALISI DEI PREZZI MARGINALI;
3. la VALUTAZIONE mediante l'applicazione dei prezzi marginali ai prezzi di locazione dei comparabili, la verifica della divergenza tra i prezzi corretti e il calcolo della media tra i prezzi corretti non divergenti.

Si specifica che i comparabili, nel caso di specie, sono costituiti da annunci immobiliari, pertanto i prezzi ivi riportati corrispondono alla richiesta dei proprietari e non all'effettivo prezzo di locazione. Per questo motivo, al fine di renderli il più veritieri possibile, vi si applica un coefficiente di riduzione corrispondente allo sconto richiesto dagli eventuali conduttori interessati in fase di trattativa. Nello specifico suddetto coefficiente è ripotato dal "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia" di Banca d'Italia che, per il quarto trimestre 2025, rileva un margine medio di sconto rispetto al canone richiesto inizialmente dal locatore nelle aree metropolitane pari al 2,5%.

DATI

Sono stati reperiti gli annunci di n. 4 immobili che presentano le seguenti caratteristiche:

A – appartamento:
- prezzo richiesto 1.550,00 €/mese;
- prezzo scontato (-2,5%) 1.511,25 €/mese;
- Superficie principale 110,00 mq;
- Superficie balconi 4,00 mq;
- sito al secondo piano;
- buono stato di manutenzione.

Firmato Da: ELEONORA LUCANTONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 139b6ed2373eb4b174146a9664509116

B – appartamento:
- prezzo richiesto 1.400,00 €/mese;
- prezzo scontato (-2,5%) 1.365,00 €/mese;
- Superficie principale 45,00 mq;
- Superficie balconi 6,00 mq;
- sito al quinto piano;
- buono stato di manutenzione.

C – appartamento:
- prezzo richiesto 1.400,00 €/mese;
- prezzo scontato (-2,5%) 1.365,00 €/mese;
- Superficie principale 55,00 mq;
- privo di balconi;
- sito al primo piano;
- buono stato di manutenzione.

D – appartamento:
- prezzo richiesto 1.500,00 €/mese;
- prezzo scontato (-2,5%) 1.462,20 €/mese;
- Superficie principale 68,00 mq;
- Superficie balconi 3,00 mq;
- sito al secondo piano;
- buono stato di manutenzione.

Tutti gli appartamenti (A, B, C, D):
- sono dotati di un solo bagno;
- sono stati venduti senza box o posto auto o cantina.

Suddetti immobili vengono assunti, nella presente stima, come "comparabili".

Si riassumono di seguito le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

O – appartamento:
- Superficie principale 81,05 mq;
- Superficie balconi 2,50 mq;
- sito al primo piano;
- pessimo stato di manutenzione.

	Prezzo di mercato e caratteristica	**A**	**B**	**C**	**D**	**O**
	Prezzo (€/mese)	1.550	1.400	1.400	1.500	-
	Prezzo scontato (€/mese)	1511,25	1365,00	1365,00	1462,50	
1	Superficie principale (mq)	110,00	45,00	55,00	68,00	81,05
2	Balconi (mq)	4,00	6,00	3,00	0,00	2,50
3	Livello di Piano (n.)	2	5	2	1	1

Firmato Da: ELEONORA LUCANTONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 139b6ed2373eb4b174146a9664509116

4	Stato di Manutenzione (Conservazione) (0 pessimo/1 mediocre /2 discreto /3 buono/4 ottimo)	3	3	3	3	0

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Per ognuna delle caratteristiche dei comparabili viene calcolato il prezzo marginale, cioè l'incidenza della singola caratteristica sul prezzo totale.

Superficie Principale (SP) (mq)

Il prezzo marginale relativo alla SP è dato dal prodotto tra il minore dei prezzi unitari dei comparabili e il rapporto di posizione (sigma).

I prezzi unitari sono calcolati dividendo il prezzo scontato della locazione per la superficie convenzionale.

La superficie convenzionale è data dalle superfici (vani principali e balconi) moltiplicate per il relativo indice mercantile.

Per la superficie principale si assume un indice mercantile pari a 1.

Per la superficie dei balconi si assume un indice mercantile pari a 0,3.

Quindi:

Superficie convenzionale A = 110,00 + (4 x 0,3) = 111,20 mq

Superficie convenzionale B = 45,00 + (6 x 0,3) = 46,80 mq

Superficie convenzionale C = 55,00 + (3 x 0,3) = 55,90 mq

Superficie convenzionale D = 68,00 + (0 x 0,3) = 68,00 mq

I prezzi unitari sono, quindi, i seguenti:

Prezzo unitario A = 1.511,25/111,20 = 13,59 €/mq/mese (minore)

Prezzo unitario B = 1.365,00/46,80 = 29,17 €/mq/mese (maggiore)

Prezzo unitario C = 1.365,00/55,90 = 24,42 €/mq/mese

Prezzo unitario D = 1.462,50/68,00 = 21,51 €/mq/mese

Il rapporto di posizione (sigma) è dato dal rapporto tra il minore e il maggiore dei prezzi unitari:

sigma = min/ MAX = 13,59 /29,17 = 0,47

Pertanto:

Prezzo marginale SP = 13,59 x 0,47= 6,33 €/mq/mese

E il prezzo marginale SP dei singoli comparabili è dato dal prodotto tra prezzo marginale della SP e la differenza di superficie con l'immobile oggetto di stima:

Firmato Da: ELEONORA LUCANTONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 139b6ed2373eb4b174146a9664509116

Prezzo marginale SP A = (SP O – SP A) x Prezzo marginale SP = (81,05 – 110,00) x 6,33 = -183,33 €/mese

Prezzo marginale SP B = (SP O – SP B) x Prezzo marginale SP = (81,05 – 45,00) x 6,33 = 228,29 €/mese

Prezzo marginale SP C = (SP O – SP C) x Prezzo marginale SP = (81,05 – 55,00) x 6,33 = 164,96 €/mese

Prezzo marginale SP D = (SP O – SP D) x Prezzo marginale SP = (81,05 – 68,00) x 6,33 = 82,64 €/mese

Superficie balconi (mq)

Il prezzo marginale relativo alla superficie dei balconi è dato dal prodotto tra il prezzo marginale della SP e l'indice mercantile assunto per i balconi:

Prezzo marginale SupBal = Prezzo marginale SP x indice mercantile balconi = 6,33 x 0,3 = 1,90 €/mq/mese

E il prezzo marginale SupBal dei singoli comparabili è dato dal prodotto tra prezzo marginale della SupBal e la differenza di superficie dei balconi con l'immobile oggetto di stima:

Prezzo marginale SupBal A = (SupBal O – SupBal A) x Prezzo marginale SupBal = (2,5 – 4,00) x 1,90 = -2,85 €/mese

Prezzo marginale SupBal B = (SupBal O – SupBal B) x Prezzo marginale SupBal = (2,5 – 6,00) x 1,90 = -6,65 €/mese

Prezzo marginale SupBal C = (SupBal O – SupBal C) x Prezzo marginale SupBal = (2,5 – 3,00) x 1,90 = -0,95 €/mese

Prezzo marginale SupBal D = (SupBal O – SupBal D) x Prezzo marginale SupBal = (2,5 – 0,00) x 1,90 = 4,75 €/mese

Livello di piano

Il prezzo marginale relativo al livello di piano si calcola moltiplicando il prezzo di compravendita per l'indice mercantile del livello di piano, diviso 1+l'indice mercantile del livello di piano.

Si è individuato un indice mercantile del livello di piano pari a 0,50%.

Pertanto:

Prezzo marginale livello di piano A = 1.511,25 x 0,50% / (1+0,50%) = 7,52 x 1 piano = -7,52 €/mese

Prezzo marginale livello di piano B = 1.365,00 x 0,50% / (1+0,50%) = 6,79 x 4 piani = -27,16 €/mese

Prezzo marginale livello di piano C = 1.365,00 x 0,50% / (1+0,50%) = 6,79 x 1 piano = -6,79 €/mese

Prezzo marginale livello di piano D = 1.462,50 x 0,50% / (1+0,50%) = 7,28 x 0 piani = 0,00 €/mese

Stato conservativo

Per il calcolo del prezzo marginale relativo allo stato di conservazione si elabora una matrice che individua i costi da sostenere per passare da uno stato conservativo all'altro. Considerato che ristrutturare completamente un immobile di 81,05 mq, come quello oggetto di stima, a un prezzo unitario di circa 1.200,00 €/mq, costerebbe 97.260,00 € e dati n. 5 livelli di conservazione (0 pessimo, 1 mediocre, 2 discreto, 3 buono, 4 ottimo), si elabora la seguente matrice:

Firmato Da: ELEONORA LUCANTONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 139b6ed2373eb4b174146a9664509116

				0	1	2	3	4
				Pessimo	Mediocre	Discreto	Buono	Ottimo
				100%	75%	50%	25%	0%
Punto	Classe	Lavori da Eseguire		97.260,00	72.945,00	48.630,00	24.315,00	-
0	Pessimo	100%	97.260,00	-	24.315,00	48.630,00	72.945,00	97.260,00
1	Mediocre	75%	72.945,00	24.315,00	-	24.315,00	48.630,00	72.945,00
2	Discreto	50%	48.630,00	48.630,00	24.315,00	-	24.315,00	48.630,00
3	Buono	25%	24.315,00	72.945,00	48.630,00	24.315,00	-	24.315,00
4	Ottimo	0%	-	97.260,00	72.945,00	48.630,00	24.315,00	-

Da cui si desume che per passare da uno stato conservativo all'altro sarebbe necessario sostenere dei costi pari a circa 24.315,00 €.

Per ricondurre questo costo totale a un costo mensile paragonabile con la cadenza di un canone di locazione, si suddivide per il numero di mesi previsti da un contratto di locazione 4+4 anni, cioè 96 mesi. Il prezzo marginale dello stato conservativo è pertanto pari a 24.315,00 / 96 = 253,28 €/mese

Pertanto:

Prezzo marginale stato conservativo A = (stato conservativo O - stato conservativo A) x Prezzo marginale stato conservativo = (0-3) x 253,28 = -759,84 €/mese

Prezzo marginale stato conservativo B = (stato conservativo O - stato conservativo B) x Prezzo marginale stato conservativo = (0-3) x 253,28 = -759,84 €/mese

Prezzo marginale stato conservativo C = (stato conservativo O - stato conservativo C) x Prezzo marginale stato conservativo = (0-3) x 253,28 = -759,84 €/mese

Prezzo marginale stato conservativo D = (stato conservativo O - stato conservativo D) x Prezzo marginale stato conservativo = (0-3) x 253,28 = -759,84 €/mese

VALUTAZIONE

Una volta individuati i prezzi marginali relativi ad ognuna delle caratteristiche dei comparabili, si passa alla fase di valutazione mediante l'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche quantificate nei dati e si ottengono così i prezzi corretti.

Firmato Da: ELEONORA LUCANTONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 139b6ed2373eb4b174146a9664509116

	Prezzo e caratteristica	A	B	C	D
	Prezzo scontato	**1.511,25**	**1.365,00**	**1.365,00**	**1.462,50**
1	Superficie principale (mq)	-183,33	228,29	164,96	82,64
2	Balconi (mq)	-2,85	-6,65	-0,95	4,75
3	Livello di Piano (n.)	-7,52	-27,16	-6,79	0,00
4	Stato di Manutenzione (Conservazione)	-759,84	-759,84	-759,84	-759,84
	Prezzo corretto	**557,71**	**799,63**	**762,38**	**790,04**

Si verifica poi che la divergenza percentuale assoluta (d = (MAX – min)/min) fra i prezzi corretti così ottenuti sia inferiore al 10%.

Nel caso di specie:

d (ABCD) = (799,63 - 557,71)/ 557,71= 43,38 % (>10%)

Si esclude, pertanto, il prezzo corretto maggiormente divergente (in questo caso A) e si verifica che la divergenza percentuale assoluta tra gli altri prezzi corretti sia inferiore al 10%:

d (BCD) = (799,63 - 762,38)/ 762,38= 4,89 % (<10%)

Verificato ciò, si ottiene il più probabile valore di locazione dell'immobile oggetto di stima (O) mediante la media dei prezzi corretti dei comparabili B, C e D.

Quindi:

Valore O = (Prezzo corretto B + Prezzo corretto C + Prezzo corretto D)/3 = (799,63 + 762,38 + 790,04)/3 = 784,02 €/mese

In cifra tonda **780,00 €/mese**

Con osservanza.

Roma, li 08/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lucantoni Eleonora

Firmato Da: ELEONORA LUCANTONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 139b6ed2373eb4b174146a9664509116