

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE IV - Esecuzioni Immobiliari
Procedura esecutiva R.G.E. n. 684/2021
G.E. Dott.ssa Federica D'Ambrosio

promossa da:

Banca di Credito Cooperativo Campania Centro
Cassa Rurale ed Artigiana - Società Cooperativa
contro:

Esperto stimatore : Arch. Giuseppa Di Cristina

VALUTAZIONE DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE
AD INTEGRAZIONE DELLA PERIZIA IMMOBILIARE

La sottoscritta Arch. Giuseppa Di Cristina, iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma con il n. 10545, con studio in Roma Via A. Baiamonti n. 4, in data 17/05/2022 veniva nominata Esperto stimatore nella procedura sopra indicata ed il 23/01/2023 depositava presso il Tribunale la perizia di stima, in assolvimento dell'incarico conferitole. Poichè il 28/12/2022 il Giudice dott.ssa Rosanna Bisceglie disponeva che venisse valutata dall'esperto stimatore anche l'indennità di occupazione, la scrivente redige il presente elaborato ad integrazione della stima svolta.

Premesso quanto sopra, la sottoscritta procede a determinare l'indennità di occupazione, calcolando il valore locativo di mercato del bene pignorato, costituito dall'appartamento sito in Roma Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, piano primo, int. 3, come si rappresenta di seguito.

Il valore locativo di mercato dell'immobile pignorato viene stimato all'attualità, facendo riferimento sia alle offerte di locazione riscontrate direttamente nel mercato immobiliare per immobili simili ricadenti nella medesima zona sia ai valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate.

1) *Valutazione in base a indagini dirette di mercato (metodo sintetico-comparativo):* nell'ambito delle indagini di mercato vengono presi in considerazione immobili paragonabili a quello in oggetto per ubicazione, destinazione, tipologia, nonché per tutte le altre peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Vengono assunti come parametri di confronto i dati acquisiti presso gli operatori immobiliari, quelli desunti dalle riviste di settore e dai siti specializzati sul mercato immobiliare della piazza di Roma (ad esempio nel caso specifico

). Sulla base dei prezzi delle offerte di locazione rilevati



nel mercato immobiliare per immobili assimilabili a quello in esame per ubicazione e caratteristiche (vedi All. 1), con le modifiche e le variazioni che ogni caso specifico richiede, ed opportunamente ridotti di circa il 10% in considerazione dello sconto che viene generalmente praticato in sede di trattativa finale, è stato ricavato un parametro unitario medio di mercato di circa Euro/mq x mese 8,58. Essendo la superficie commerciale dell'immobile in oggetto pari a mq. 132,90, come già calcolato ed indicato in perizia, si ottiene il seguente valore locativo annuo:

Euro/mq/mese 8,58 x mq. 132,90 x 12 = Euro 13.683,38

e per arrotondamento Euro 13.683,00 (canone annuo di mercato)

corrispondente ad un canone mensile di locazione pari a Euro 1.140,25.

2) *Valutazione in base all'OMI dell'Agenzia delle Entrate*: i valori locativi forniti dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate per le abitazioni di tipo economico della zona semicentrale Marconi (Piazza Enrico Fermi), cod. di zona C11, in cui ricade l'immobile in oggetto (cat. catastale A/3), variano dal minimo di Euro/mq x mese 8,5 al massimo di Euro/mq x mese 12 (v. All. 1), con riferimento alla superficie lorda e allo stato conservativo normale (secondo l'ultima rilevazione - anno 2022, semestre 1). Nel caso in esame, la sottoscritta ritiene congruo attribuire all'immobile, nel suo stato attuale, il parametro unitario di Euro/mq x mese 8,58 (più o meno corrispondente al valore minimo), in linea con quello riscontrato con il metodo sintetico-comparativo; si ricava, pertanto, il medesimo valore locativo annuo di Euro 13.683,00 corrispondente ad un canone mensile di locazione pari a euro 1.140,25.

CONCLUSIONE

In base alla stima del valore locativo di mercato dell'immobile pignorato, come sopra rappresentato, la sottoscritta determina **un'indennità annua di occupazione pari a Euro 13.683,00 corrispondente ad una indennità mensile pari a Euro 1.140,25.**

La presente relazione viene depositata presso questo Spettabile Tribunale ad integrazione dell'elaborato peritale già depositato in data 23/01/2023; la sottoscritta Esperto stimatore resta a disposizione della S.V.Illma per eventuali chiarimenti.

In fede,

Roma, 30/01/2023

L' Esperto stimatore

arch. Giuseppa Di Cristina



ALLEGATO:

Allegato 1 - Indagini di mercato e Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

