

Controdeduzioni alle osservazioni formulate alla perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Blasi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 576/2022 del R.G.E.

promossa da

**Palio SPV S.r.l.**

Codice fiscale: 10905290960

contro

\*\*\*\*\*

Codice fiscale:\*\*\*\*\*

Osservazioni all'elaborato peritale trasmesso alle parti in data 01/11/24 e pervenute via PEC in data 08/11/2024 alle ore 10,09 - Message ID: 267C6111.03CC95D5.0B091904.85452C26.posta-certificata@legalmail.it

#### OSSERVAZIONE SUL PARAGRAFO STATO DI OCCUPAZIONE - CHE TESTUALMENTE SI RIPORTA

*“Correttamente l'Esperto Stimatore riferisce l'esistenza di un contratto di locazione ultranovennale ad uso abitativo stipulato in data 9 agosto 2017 con scrittura privata autenticata per atto Notaio Massimo Martella della durata di anni 10, prorogabile di ulteriore due anni con decorrenza dal 9 agosto 2017, a canone mensile di euro 400,00. Quanto alla determinazione del giusto canone di locazione, anche ai fini della verifica di un eventuale canone vile, l'Arch. Di Blasi lo calcola in euro 1.408,72 mensili.*

*Tale cifra è frutto della media tra i valori di mercato risultanti dai siti immobiliari di pubblicazione on line (internet) (euro 1.587,47, ossia €30,67\*0,80) e la banca dati del Borsino Immobiliare di Roma (euro 1.229,97, ossia €/mq 19,01).*

*Ebbene, i parametri derivanti dalla ricerca su internet (benché diminuiti del 20% perché, per stessa ammissione dello Stimatore, ritenuti eccessivi) appaiono poco aderenti ai reali valori di mercato.*

*In primo luogo va premesso che nelle contrattazioni immobiliari (sia per quelle finalizzate all'acquisto che per quelle finalizzate alla locazione), come in tutte le negoziazioni, esiste un margine di trattativa assolutamente fisiologico. Accade, infatti, molto spesso che l'offerente riesca ad ottenere uno sconto quanto meno del 10% rispetto al prezzo annunciato. Di tale prassi bisognerebbe sempre tener conto nel valutare le inserzioni immobiliari su internet.*

*Quanto al merito degli annunci reperiti dall'Arch. Blasi, elencati a pagina 2 dell'allegato*

*L, soltanto uno (quello relativo all'immobile di via Ettore Rolli, canone euro 1.800,00, prezzo €/mq 25,00) si avvicina ai reali valori di zona.*

*Gli altri annunci mettono in vetrina degli appartamenti che, per i prezzi assolutamente esorbitanti proposti (per piccoli bilocali di 50/60 metri quadrati i proprietari richiedono un canone di 2.000,00, 2.200,00 e 2.900,00 euro, per un valore al metro quadrato che oscilla tra i 40 e i 48 euro), devono necessariamente essere considerati come delle eccellenze del settore e, come tali, inadatti ad esser presi come metro di paragone. Trattasi, infatti, di cifre addirittura superiori a quelle del Centro Storico o di quartieri residenziali (quali Prati o Parioli) e che nemmeno le rifiniture di massimo pregio che vantano potrebbe giustificare (bisogna sempre tenere a mente che l'appartamento in questione è situato in una zona semicentrale, densamente abitata e popolare, quale è Portuense). Dalle valutazioni immobiliari*

allegate, infatti, emerge che – dei tre quartieri sopra elencati – soltanto le abitazioni signorili del centro storico raggiungono quei valori.

Parliamo di via Condotti, piazza di Spagna, e simili (doc. 1).

A seguito di una ricerca eseguita dalla scrivente difesa, si rappresenta all'Esperto di aver reperito diversi annunci di appartamenti siti nella medesima zona, nelle immediate vicinanze del civico 101 di via Portuense, con l'auspicio che possa prenderli in considerazione per il calcolo definitivo del giusto canone di locazione (doc. 2).

Nel dettaglio:

n.	Via	Fonte	Data annuncio	Piano	Superficie mq	Prezzo €	Prezzo €/mq
1	Ippolito Nievo 61	Immobiliare.it	28/10/2024	1	139	2.150	15
2	Ippolito Nievo	Immobiliare.it	02/09/2024	2	195	3.050	16
3	Ippolito Nievo 53	Immobiliare.it	21/10/2024	2	173	2.400	14
4	Viale Trastevere	Immobiliare.it	06/11/2024		61	810	13
5	Via Portuense	Immobiliare.it	03/11/2024		60	1.500	25
6	Via Costanza Baudana Vaccolini	Immobiliare.it	04/11/2024	4	85	1.300	15
7	Via Pascarella	Immobiliare.it	13/09/2024	1	72	1.500	21

Tali appartamenti, benché di diversa metratura e stato conservativo, presentano una quotazione molto simile tra loro, oscillante tra i 13 e i 21 mq.

Ne deriva una media di €/mq 17 che, moltiplicata per una superficie di mq 67,40, porta ad un canone di euro 1.145,00. Canone medio che, applicato il fisiologico ribasso del 10% frutto di una eventuale negoziazione, scende a euro 1.031,22 (€/mq 15,3).

Tale valore, oltre a essere addirittura inferiore a quanto riportato dal Borsino Immobiliare di Roma (€ 19,01/mq), è in linea con quanto emerge dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) che, per la zona Portuense/Ettore Rolli, prevede una forbice di valori locatizi che va dai 9 ai 14 €/mq (doc. 3).

Conclusivamente, facendo una complessiva media tra i valori massimi derivanti dal Borsino Immobiliare di Roma (€/mq 19,01), i valori massimi OMI (€/mq 14,00) e dagli annunci su internet (€/mq 15,3), emerge un valore locatizio di €/mq 16,10, per un canone locatizio definitivo di euro 1.068,26. Valore di gran lunga inferiore a quanto calcolato dallo Stimatore.

Si chiede pertanto che l'Ill.mo Stimatore voglia rivedere la propria stima rideterminando in euro 1.068,26 il giusto canone di locazione dell'appartamento oggetto della procedura. Si allegano: 1) quotazioni immobiliari quartieri Centro-Prati-Parioli; 2) annunci zone limitrofe via Portuense; 3) quotazioni OMI Portuense. “

IL PARAGRAFO STATO DI OCCUPAZIONE DELL'ELABORATO PERITALE TRASMESSE ALLE PARTI RIPORTA:

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PORTUENSE 101, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3**

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

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione ultranovennale ad uso abitativo stipula in data 9 08.2017, della durata di anni 10 prorogabile di ulteriore due anni con decorrenza 9 agosto 2017 a canone mensile di euro 400 in forza di scrittura privata autenticata per atto Notaio Massimo MARTELLA n. 5266/3811 di repertorio del 9/8/2017 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Roma 1 in data 11/8/2017 ai numeri 100870/68931 di formalità, successivamente all'ipoteca ma antecedente al pignoramento.

**Canoni di locazione**

Canone mensile: € 400,00

**PROCEDURA PER DETERMINAZIONE DEL CANONE**

Con riferimento alla verifica di eventuale canone vile, ovvero inferiore di oltre un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2923 comma 3 c.c., il sottoscritto esperto evidenzia, ai fini di ogni più opportuna valutazione del G.E. e delle parti, che dalle verifiche effettuate Risulta quanto segue:

**PROCEDIMENTO ADOTTATO PER LA PARTICOLARE TIPOLOGIA DEL BENE** - localizzazione commercialmente appetibile, nuova edificazione, particolare tipologia dimensionale dell'appartamento e degli accessori, pregio delle rifiniture e ottimo stato manutentivo complessivo dell'immobile.

Determinazione superficie: netto appartamento mq 47,97 + 30% della superficie a balcone coperto corrispondente a mq 7,73 + 50% della superficie del locale accessori corrispondente a mq 9,00 **per un totale di superficie netta e parametrata di mq 64,70 circa.**

Per tale verifica e per la particolare tipologia del bene, in maniera cautelativa si è fatto riferimento alla media tra i valori base di mercato reperiti tramite le seguenti fonti:

1. Banca dati del Borsino Immobiliare di Roma per le abitazioni civili di fascia massima fornisce un valore pari ad €/mq\*mese 19,01 che moltiplicato per la superficie netta del bene di mq 64,70 porta a un valore di €/mese 1.229,97;

2. Ricerca di mercato tramite siti immobiliari di pubblicazione on line fonte internet - NOTA - la ricerca effettuata per la particolare tipologia del bene ha portato ad una media di € 30,67 al mq (ritenuta eccessiva per la finalità della presente valutazione e per la netta differenza tra quanto riportato dal Borsino Immobiliare di Roma) pertanto si ritiene congruo ridurre il dato ricavato del 20%, anche in considerazione dell'andamento temporalmente anomalo delle quotazioni immobiliari attuali. Applicando: €30,67 \*0,80 \* mq 64,70 = porta ad un valore di €/mese 1.587,47;

**Pertanto la media del canone con l'applicazione dei valori di mercato sopra riportati risulta pari ad € 1.408,72 mensili, che deve ritenersi il giusto prezzo locatizio, salvo ogni altra o diversa valutazione.**

Verifica dei dati sopra riportati, ricercando la determinazione del saggio di rendimento annuale di locazione, per verificarne l'attendibilità con gli indici degli attuali andamenti di mercato, prendendo come riferimento il valore di stima determinato e il valore locatizio lordo come sopra determinato.

**PROCEDIMENTO**

- canone annuo lordo = € 1.408,72 x 12 = € 16.904,64;
- costi operativi (manutenzione, spese per servizi e amministrazioni, alee per sfitti e inesigibilità, spese assicurazioni, ammortamenti, aliquota per imposte e tasse) = stimati in circa 28%;
- costo di stima del bene = € 316.500,00;
- reddito netto per la determinazione del saggio di interesse = € 16.904,64 x 0,82 = € 13.861,80 che è il reddito annuo netto stimato del bene in oggetto;
- Indice di redditività % = (€ 13.861,80 / € 351.315,00) x 100 = **4,38 %** arrotondato per eccesso.

L'indice di redditività stimato è pertanto in linea con l'andamento del mercato che si attesta tra il 4,5/5,5%.

Il predetto canone, di € **1.408,72** mensili, determinato con l'applicazione dei valori medi di mercato, deve pertanto ritenersi corretto.

## CONCLUSIONI

Nel paragrafo sopra riportato lo scrivente CTU analizza una serie di dati, tutti ricavati da fonti ufficiali e di mercato, dati che sono strettamente collegati alla particolare natura del bene e che coerentemente con la disciplina estimativa tengono conto di una serie di fattori quali: localizzazione commercialmente appetibile; nuova edificazione; particolare tipologia dimensionale dell'appartamento e degli accessori; pregio delle rifiniture e ottimo stato manutentivo complessivo dell'immobile; la collocazione territoriale e di contesto; lo stato manutentivo generale dell'edificio e del bene da valutare, la fruibilità dei servizi di quartiere; le modalità di collegamento viarie nonché la quantità dei servizi pubblici di collegamento, eccetera.

Tutti fattori ampiamente analizzati nella procedura di determinazione del più probabile valore di stima di locazione e riportati in estratto nell'allegato "L" che di seguito si riporta:

La valutazione dell'immobile scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare, e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per la determina del valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- indagini di mercato presso agenzie immobiliari;
- banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- borsino immobiliare;
- Listino ufficiale della Borsa Immobiliare

Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si è proceduto ad effettuare la valutazione del bene tramite un procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, applicando una metodologia di stima sintetica / comparativa con parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate).

### APPARTAMENTO

#### 1. FONTI INTERNET METODOLOGIA APPLICATA - STIMA MONOPARAMETRICA

Il metodo di stima sintetica monoparametrica consiste nell'individuazione del parametro di stima (superficie commerciale) del bene da stimare e dei beni scelti come confronto.

Il prezzo dell'immobile oggetto di stima è ricavato dalla media aritmetica dei prezzi al mq degli immobili usati per il confronto, i dati sono riportati nella seguente tabella:

comparabili scelti								
n	via	fonte	data annuncio	piano	superficie	prezzo €	prezzo €/ mq	
1	PORTUENSE101	immobiliare	25/09/2024	TERZO	124	€ 650 000,00	€	5 241,94
2	PORTUENSE107	immobiliare	04/06/2004	SECONDO	65	€ 420 000,00	€	6 461,54
3	ETTORE ROLLI	immobiliare	03/10/2024	SECONDO	111	€ 409 000,00	€	3 684,68
4	IPPOLITO NIEVO	immobiliare	03/10/2024	SETTIMO	120	€ 573 000,00	€	4 775,00
5	CESARE PASCARELLA	immobiliare	03/10/2024	QUARTO	150	€ 669 000,00	€	4 460,00
						MEDIA	€	4 924,63

Tabella 1 - Dati reperiti da fonti internet

Dai dati reperiti si è ricavato un valore medio di prezzo al mq pari a €/mq 4.924,63

- **DATI OMI Comune di Roma; Fascia/zona:- Semicentrale; Codice Zona: C27; Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione Abitazioni**

OMI					
SEMESTRE	TIPOLOGIA	FASCIA ZONA	CODICE ZONA	VALORE MERCATO (€/MQ)	
				MIN	MAX
2_2023	abitazioni civili	semicentrale	C27	€ 3 300,00	€ 4 600,00

Tabella 2 - Dati OMI - 2semestre 2023

#### 2. VALORI BORSINO IMMOBILIARE

Il borsino immobiliare riporta le quotazioni degli immobili e nel caso specifico si è analizzata la quotazione del mese di Maggio 2024

VALORI BORSINO IMMOBILIARE			
	2°Fascia €/mq	Fascia media €/mq	1°Fascia €/mq
Abitazione	€ 4 181,00	€ 4 852,50	€ 5 524,00

Tabella 3 - Dati Borsino immobiliare gennaio 2024

## SINTESI DEI VALORI

1. Valori €/mq - dati internet (monoparametrica): €/mq 4.924,63;
2. Valori OMI valore massimo €/mq 4.600,00;
3. Valori Borsino immobiliare di Roma valore medio €/mq 4.850,00.

## BOX

OMI					
SEMESTRE	TIPOLOGIA	FASCIA ZONA	CODICE ZONA	VALORE MERCATO (€/MQ)	
				MIN	MAX
2_2023	box	semicentrale	C27	€ 1.950,00	€ 2.850,00

## VALORI BORSINO IMMOBILIARE

	2° Fascia €/mq	Fascia media €/mq	1° Fascia €/mq
Abitazione	€ 1.691,00	€ 2.105,00	€ 2.519,00

## RICERCHE PER DETERMINAZIONE CANONE

1. Banca dati del Borsino Immobiliare di Roma per le abitazioni civili di fascia massima fornisce un valore pari ad €/mq\*mese 19,01

**Abitazioni** in stabili di 1° fascia  
☆☆☆  
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>12,87</b>	Euro <b>15,94</b>	Euro <b>19,01</b>

<https://borsinoimmobiliare.it/roma/via-portuense-101-00153-roma-m-italia/quotazioni-mq-immobiliari-indirizzo/2167/17690/>

## RICERCHE MERCATO TRAMITE SITI IMMOBILIARI - FONTI INTERNET

comparabili locazione scelti							
n	via	fonte	data annuncio	piano	superficie	prezzo €	prezzo €/mq
1	PORTUENSE101	immobiliare	20/09/2024	QUINTO	55	€ 2.200,00	€ 40,00
2	CARLO RUSCONI	immobiliare	09/10/2024	SECONDO	60	€ 2.900,00	€ 48,33
4	PORTUENSE101	immobiliare	06/08/2024	SESTO	50	€ 2.000,00	€ 40,00
5	ETTORE ROLLI	immobiliare	05/08/2024	QUINTO	72	€ 1.800,00	€ 25,00
						MEDIA	€ 30,67

Si evidenzia che le ricerche di mercato sopra riportate, al contrario di quanto si afferma nelle osservazioni, sono relative ad immobili della stessa tipologia di quello stimato e che per due casi si trovano nel medesimo edificio di cui fa parte anche quello di stima.

In conclusione - sulla base di tutto quanto sopra ed anche in relazione alla verifica effettuata con l'applicazione del saggio di rendimento annuale di locazione - si ritiene, che considerando le attuali dinamiche del mercato immobiliare Romano e fatta salva ogni altra diversa disposizione del G.E., di confermare la valutazione già formulata di € **1.408,72 mensili**, che a parere dello scrivente deve ritenersi il giusto prezzo locatizio, salvo ogni altra o diversa valutazione.

Tanto si ritiene sia dovuto per le osservazioni formulate

Roma 13.11.24

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Di Blasi Francesco

ALLEGATI: osservazioni con allegati (quotazioni Parioli Prati; annunci internet; valori OMI).