
TRIBUNALE DI TIVOLI

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Ceci Giampiero,

nell'Esecuzione Immobiliare

R.G.E.I. 248/2024

PARTE CREDITRICE PROCEDENTE:

GUBER BANCA S.P.A.

c/o Avv. Giuseppe LE FOSSE

avvgiuseppelefosse@legalmail.it

c/o Avv. Carola CHINAPPI

carolachinappi@ordineavvocatiroma.org

PARTE CREDITRICE :

AGENZIA DELLE ENTRATE -Riscossione

PARTE DEBITRICE:

c/o Avv. Rosaria Maria Rita ZITO - Curatore eredità giacente

rosariamariarita.zito@pecavvocatitivoli.it

Via degli Arcioni civ. 25 - 00036 Palestrina (Rm)

c/o

esecuzionivicili.tribunale.tivoli@giustiziacert.it

CUSTODE GIUDIZIARIO:

Avv. Giovanni RUFFA

avvgiovanniruffa@puntopec.it

SOMMARIO

Relazione tecnica estimativa	1
R.G.E.I. 248/2024	1
Incarico	3
Premessa	3
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Lotto unico	5
Confini	6
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato conservativo	7
Planimetria allo stato attuale	7
Consistenza	8
Dati Catastali	9
Vincoli od oneri condominiali	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	12
Formalità - Ispezioni ipotecarie	13
Regolarità edilizia e inquadramento urbanistico	14
Stima	16
Lotto unico	17
Riserve e particolarità da segnalare	19



INCARICO

All'udienza del 21/08/2024, il sottoscritto Ing. Ceci Giampiero, con studio in Via Prenestina Nuova, 309 - 00036 - Palestrina (RM), email ing.ceci@gmail.com, PEC ing.ceci@pec.it, Tel. 06 95312008, Fax 06 95312008, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c.; in data del 27/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in forma telematica. In data del 30/09/2024 veniva effettuato il sopralluogo congiunto con le parti alla presenza del Custode giudiziario.

PREMESSA

I beni immobili oggetto dell'Atto di pignoramento e della presente relazione sono situati nel Comune di Palestrina (MR), Corso Pierluigi da Palestrina civ. 8-10, situato nel centro storico del paese; trattasi di n. 1 locale a destinazione commerciale disposto su 2 livelli, piano terra e primo, con ampia grotta/deposito retrostante.

L'immobile è identificato in catasto come segue:

Bene immobile - Locale commerciale identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Palestrina (Codice: G274) - Prov. Roma, Foglio: 17 - Particella: 813 - Sub: 501 graffato con Particella: 814 - Sub: 501, cat. C1, Cl.7, Consistenza 81 mq, Superficie catastale 148 mq, rendita 1.848,02 €.

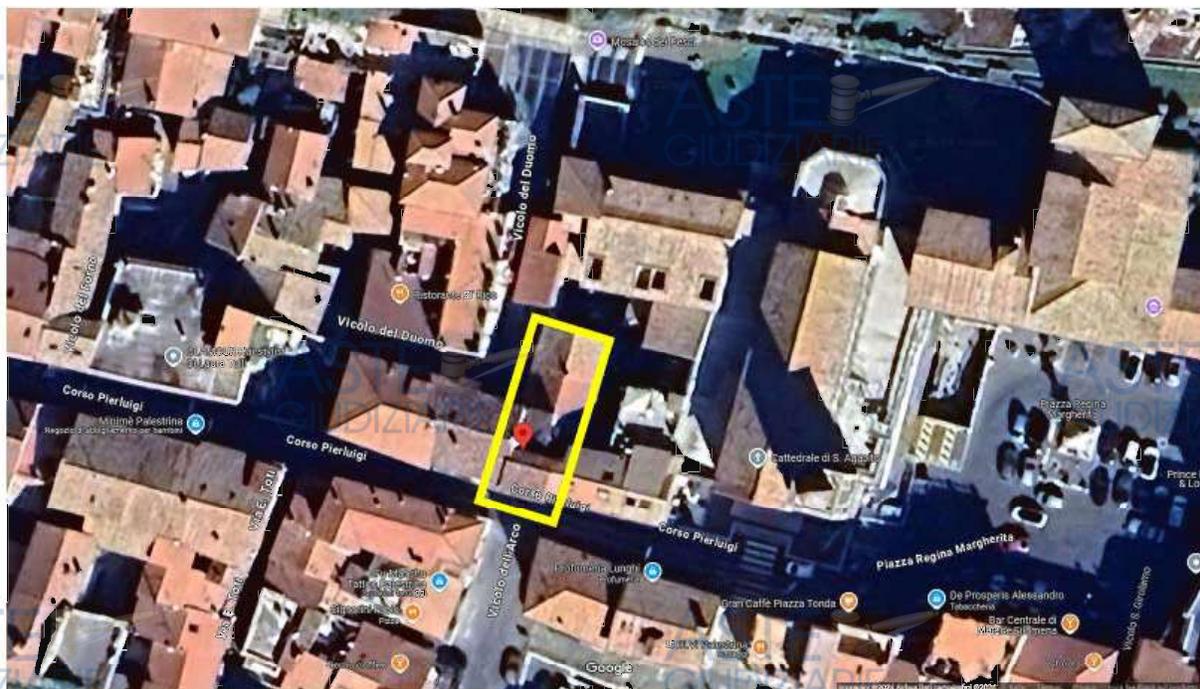


Foto satellitare



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. E' depositata agli atti del fascicolo telematico Certificazione Notarile ultraventennale

TITOLARITÀ

Dalla certificazione notarile in atti si evince che l'immobile oggetto dell'esecuzione, risulta intestato come segue:

-

Proprietà ½ indiviso ciascuno

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

-

-

Proprietà complessiva 1/1

P.S. è deceduto in data 29/10/2017 ed in relazione all'eredità dal medesimo relitta veniva nominato un curatore dell'eredità giacente nella persona dell'Avvocato Rosaria Maria Rita Zito, del Foro di Tivoli.

Il bene immobile oggetto della presente relazione tecnica formerà Lotto unico così composto:

LOTTO UNICO

BENE IMMOBILE- Locale a destinazione commerciale situato nel centro storico del Comune di Palestrina, Corso Pier Luigi da Palestrina civ. 8-10; trattasi di n. 1 locale commerciale con ottima visibilità da vetrine fronte strada molto ben rifinito, disposto su 2 livelli, Piano T e 1, con ampia grotta retrostante, in buone condizioni di manutenzione.

Il Bene Immobile è identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Palestrina (Codice: G274) - Prov. Roma, al Foglio: 17 - Particella: 813 - Sub: 501 graffato con Particella: 814 - Sub: 501, cat. C1, Cl.7, Consistenza 81 mq, Superficie catastale 148 mq, rendita 1.848,02 €.



CONFINI

Il Locale a destinazione commerciale identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Palestrina - Prov. Roma, al Foglio: 17 - Particella: 813 - Sub: 501 graffato con Particella: 814 - Sub: 501, confina con immobili alle Particelle 809, 815 e 1148 del Foglio 17, e con Corso Pier Luigi da Palestrina.

L'Atto di provenienza del 2002, di sotto in stralcio, riporta i seguenti confini:

loCALE negozio sito in PALESTRINA, Corso Pierluigi
Palestrina nn.8/10, posto ai piani terra e primo, e
superficie di circa metri quadrati centoquarantotto, con
in catasto al foglio 17, particella 813 sub.501 e particella
814 sub.501 graffate, catg.C/1, cl.7, mq.148, rend.
catastale E.1.849,02; confinante con: detto Corso,
Proprietà
ed eredi

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Locale a destinazione commerciale situato nel centro storico del Comune di Palestrina, in Corso Pierluigi da Palestrina civ. 8-10; trattasi di n. 1 locale commerciale con ottima visibilità da vetrine fronte strada, è posto in posizione centrale vicino alla Cattedrale S. Agapito e alla Piazza Regina Margherita.

Il locale è disposto su 2 livelli, Piano T e 1, collegati da scala interna; il piano terra è composto da un ambiente unico di circa 50 mq calpestabili ben aereo illuminato da due ampie vetrate, una di ingresso e l'altra a vetrina; ampia grotta retrostante, molto suggestiva, ad ambiente unico con copertura a volte raggiungibile anche dall'esterno, utile per utilizzo a magazzino e per alloggiamento impianti. La grotta è collocata a quota più bassa di circa 1 metro, dislivello superato da una scaletta in muratura. Al piano n.1 vi è un ambiente più grande, di circa 20 mq utili, ben aereo illuminato da ampie finestre, un ampio disimpegno ed una zona retro con 2 bagni con antibagno e n.1 locale di circa 9 mq.

L'altezza interna del piano terra al controsoffitto è di 2,90 ml con ribassi decorativi in cartongesso fino a 2,60 ml, al piano 1 è di 2,65 ml al controsoffitto; la grotta ha copertura a volta e l'altezza è variabile fino ad un massimo di 2,40 ml.

Il locale commerciale, occupato da attività di parrucchiere ormai inattiva, è molto ben curato nelle rifiniture sia interne che esterne ed è realizzato con materiali di qualità. Il fabbricato è in muratura massiva intonacata e dotata negli esterni di un partito decorativo di rivestimento in lastre di travertino con inserti a mosaico e cornici nelle aperture finestrate. La copertura del fabbricato è a tetto spiovente; gran cura dei particolari nelle rifiniture interne studiate nei minimi particolari con motivi decorativi,

nicchie e angoli operativi in mattoni laterizi in alzato e piani in marmo in orizzontale, cartongesso a soffitto dove sono collocati gli impianti di condizionamento e di illuminazione, pareti intonacate e tinteggiate e motivi trompe l'oeil. Le scale interne sono rivestite in pietra naturale e parapetto in ferro battuto; pavimentazioni in cotto a spina di pesce all'ingresso e a lastre nel resto del locale. Nei bagni i rivestimenti sono a piastrelle, le aperture finestrate sono in metallo con vetro singolo, saracinesca metallica di protezione della porta di accesso.

Impianto elettrico e di illuminazione a faretto incassati, idrico e smaltimento reflui completi, condizionatori multisplit incassati nel controsoffitto negli ambienti principali, nella grotta retrostante si trovano alloggiati i serbatoi di acqua, le macchine interne dei condizionatori multisplit, con presa di aria dalla porta retro, vi sono inoltre prese elettriche e di adduzione di acqua.

La zona è servita da tutte le reti, acqua, gas, luce, smaltimento acque reflue.

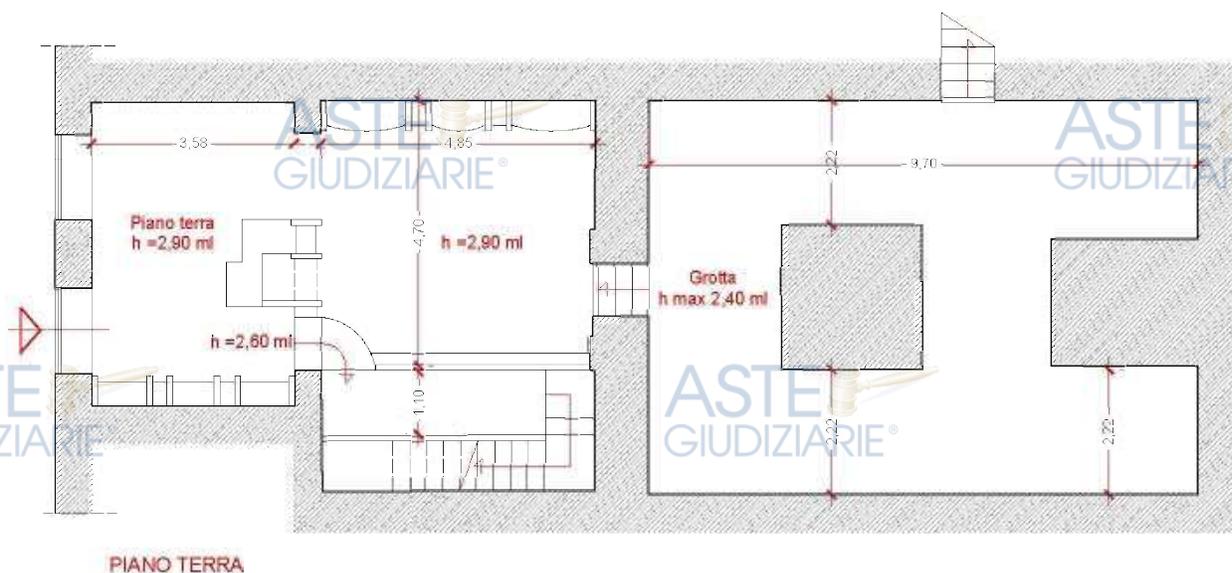
Nel locale vi sono diversi dislivelli, tipici dei locali del centro storico, pertanto l'immobile presenta barriere architettoniche.

[ALLEGATO - Fotografico]

STATO CONSERVATIVO

In generale lo stato conservativo è buono, la ristrutturazione completa del locale è avvenuta all'epoca dell'acquisto in data del 2002; non sono state rilevate particolari problematiche.

PLANIMETRIA ALLO STATO ATTUALE



La superficie catastale viene arrotondata al metro quadrato e calcolata come nello schema che segue

Destinazione	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza	Piano
Superficie commerciale Piano Terra	50	52	1	52	2,90 m controsoffitto	T
Grotta	58	61	0,5	30,5	2,20 ml max	T
Superficie commerciale Piano 1	20	23	1	23	2,65 ml controsoffitto	1
Bagno e antibagno 1	2,70	4,25	1	4,25	2,65 ml controsoffitto	1
Bagno e antibagno 2	4,40	5,5	1	5,5	2,65 ml controsoffitto	1
Cabina	9,31	10,5	1	10,5	2,65 ml controsoffitto	1
Disimpegno e vano scala	19	22	1	22	Variabile	T-1
Totale superficie convenzionale:				147,75		
Incidenza condominiale:				0 %		
Superficie convenzionale complessiva:				148		

Superficie lorda convenzionale/vendibile: 148 mq (arrotondata)

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Palestrina (Codice: G274) - Provincia di ROMA

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	17	813 814	501 501		C/1	7	81 mq	148mq	1849,02€	T-1

Indirizzo catastale:

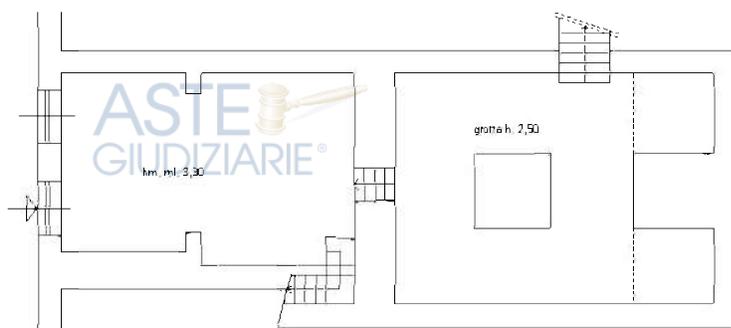
CORSO PIER LUIGI DA PALESTRINA N. 8-10 PIANO: T-1

Intestatari catastali:

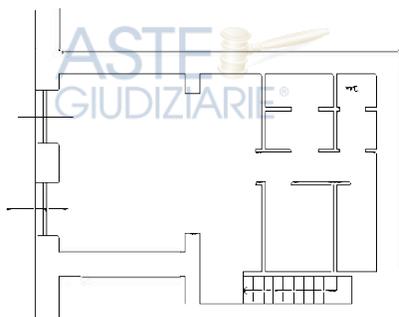
•

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni cor

Planimetria catastale di u.l.u.:

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

NORD

Storia catastale

L'immobile risulta censito in catasto fabbricati in data antecedente all'impianto meccanografico e variato con tipo P, protocollo 631, anno 1973.

Il vecchio indirizzo catastale risulta essere Corso Pierluigi da Palestrina n. 42, 50, 37 A, Piano T.

In Catasto Terreni il relativo ente urbano risulta censito con le particelle 813, di Ha.0.00. 99, e 814, di Ha.0.00.59, del Foglio 17.

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare risulta univocamente individuata in catasto e nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme; si segnala che non sono state riportate le nicchie decorative ottenute con ricorsi in mattoni laterizi. Al piano 1 risulta rimosso un tramezzo divisorio negli ambienti del retro, inoltre non viene riportata la finestra al bagno ottenuta nella muratura di angolo.

In merito alla titolarità si segnala quanto segue: gli esecutati al momento dell'acquisto del 26/09/2002 risultavano coniugati in comunione legale dei beni : in data 03/10/2008 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio per divorzio. è deceduto in data 29/10/2017, risulta nominato un curatore dell'eredità giacente.

[ALLEGATO - Catastali]

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non vi è condominio costituito.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirenta.

L'immobile comunque è posto in un fabbricato in cui si trovano altre unità immobiliari e quindi sono prevedibili spese comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano agli Atti diritti da censo, livello, né servitù.

In merito ad esistenza/inesistenza di diritti di uso civico, il Comune di Palestrina ha fornito documentazione dalla quale si evince inesistenza di diritti di uso civico relativo all'immobile in oggetto.

[ALLEGATO - Prospetto Usi civili Comune di Palestrina]

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede del sopralluogo, l'immobile è stato trovato libero da persone ma ancora completamente ammobiliato per l'attività di parrucchiere. Nel locale commerciale non si esercitano attività commerciali apparendo inattivo.

L'accesso agli atti presso l'Ufficio del registro dell'Agenzia delle Entrate, per la verifica di esistenza contratti di locazione, riferisce che non sussistono contratti di locazione per l'immobile, come di sotto in stralcio e meglio nel documento allegato.

LEGGE 241/90 - PEI RGEI 248/24 Tribunale di Tivoli - GENTILE UTENTE PER L'IMMOBILE INDICATO IN RICHIESTA NON SUSSISTONO AL MOMENTO CONTRATTI DI LOCAZIONE/AFFITTO REGISTRATI. LA PRESENTE ASSUME VALENZA GIURIDICA DI RISPOSTA ESEGUITA ENTRO 30 GIORNI DALLA RICHIESTA PROT.206104 DEL 19/09/2024 AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA LEGGE 241/90. CORDIALITA' AE UT PALESTRINA [ENTRATE]AGEDP3RM| REGISTRO UFFICIALE|236483|18-10-2024||323278942|314427187|

[ALLEGATO -Ag. Entrate Registro-Contratti locazione]

Le certificazioni anagrafiche acquisite evidenziano che gli esecutati al momento dell'acquisto risultavano coniugati in comunione legale dei beni; con provvedimento del Tribunale di Tivoli in data

24/01/2005 è stata omologata la separazione consensuale di cui all'Atto di matrimonio controscritto; con sentenza del Tribunale di Tivoli n. 1333/08 in data 03/10/2008 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'Atto controscritto in data 04/05/2016.

L'esecutato risulta deceduto in data 29/10/2017. L'esecutata alla data della trascrizione del Pignoramento risulta di stato civile libero per divorzio. L'immobile permane intestato a dette parti.

[ALLEGATO - Certificati anagrafici]

PROVENIENZE VENTENNALI

L'immobile è pervenuto, in diritto di piena ed esclusiva proprietà, agli esecutati in regime di comunione legale dei beni, con Atto di Compravendita del 26/09/2002 a rogito Notaio Patrizio Sbardella di Palestrina (RM) repertorio n.76.273, trascritto presso la Conservatori dei pubblici registri immobiliari di Roma 2, il 30/09/2002 al Reg. Gen. 41488 e Reg. Part. 29603.

L'esecutato decedeva in data 29/10/2017 ed in relazione all'eredità dal medesimo relitta veniva nominato un Curatore dell'eredità giacente nella persona dell'Avvocato Rosaria Maria Rita Zito, del Foro di Tivoli.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/09/2002 Ad oggi	- A Favore: - Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni - Contro:	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Patrizio Sbardella	26/09/2002	76263	15934
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	30/09/2002	41488	29603
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto sopra i passaggi risultano essere:

-

Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni

-

N.B. La certificazione notarile in Atti evidenzia che non è stata rinvenuta alcuna trascrizione relativa all'accettazione espressa o tacita dell'eredità relitta del signor

[ALLEGATO Atto di acquisto -Provenienza]

FORMALITÀ - ISPEZIONI IPOTECARIE

In aggiornamento della certificazione notarile in atti si è proceduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 05/02/2025, da cui sono risultate le seguenti formalità:

1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 30/09/2002 - Registro Particolare 29603 Registro Generale 41488 Pubblico ufficiale SBARDELLA PATRIZIO Repertorio 76273 del 26/09/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffiati
2	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 30/09/2002 - Registro Particolare 9655 Registro Generale 41489 Pubblico ufficiale SBARDELLA PATRIZIO Repertorio 76274 del 26/09/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Iscrizione n. 8678 del 22/08/2022 Presenza graffiati
3	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 23/04/2010 - Registro Particolare 5981 Registro Generale 25858 Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 111157/97 del 07/04/2010 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1907 del 21/02/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE) Presenza graffiati
4	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 11/09/2018 - Registro Particolare 7390 Registro Generale 43051 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 12432/9718 del 10/09/2018 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico Presenza graffiati
5	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 22/08/2022 - Registro Particolare 8678 Registro Generale 49353 Pubblico ufficiale SBARDELLA PATRIZIO Repertorio 76274 del 26/09/2002 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9655 del 2002 Presenza graffiati
6	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 24/06/2024 - Registro Particolare 25461 Registro Generale 34519 Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 2708 del 31/05/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffiati
7	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 23/10/2024 - Registro Particolare 41409 Registro Generale 56680 Pubblico ufficiale PALESTRINA Repertorio 427859/88888 del 21/10/2024 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico Presenza graffiati

N.B. Si evidenzia che successivamente alla trascrizione del pignoramento vi è stata TRASCRIZIONE del CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE del 23/10/2024 - Registro Particolare 41409 registro Generale 56680 - Pubblico ufficiale PALESTRINA Repertorio 427859/88888 del 21/10/2024

[ALLEGATO - Ispezioni ipotecarie]



REGOLARITÀ EDILIZIA E INQUADRAMENTO URBANISTICO

Nell'Atto di provenienza, allegato alla presente e di sotto in stralcio, circa la data di edificazione dell'immobile viene dichiarata l'antecedenza al 1967. La posizione in centro storico e la conformazione dell'impianto murario, in effetti, suggeriscono l'antico impianto.

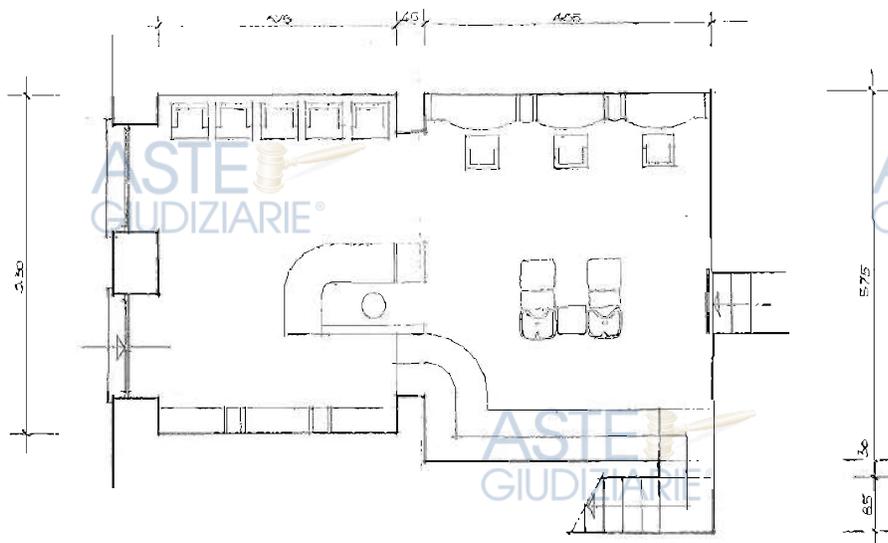
- che, ai sensi delle Leggi n.47/85, n. 724/94 e n.662/96, la costruzione del fabbricato comprendente il locale oggetto del presente atto risulta effettuata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che non sono state effettuate opere per le quali occorressero provvedimenti amministrativi;

Presso l'ufficio tecnico comunale previa istanza di accesso agli atti sono stati reperiti i titoli edilizi come segue e meglio nei documenti in allegato:

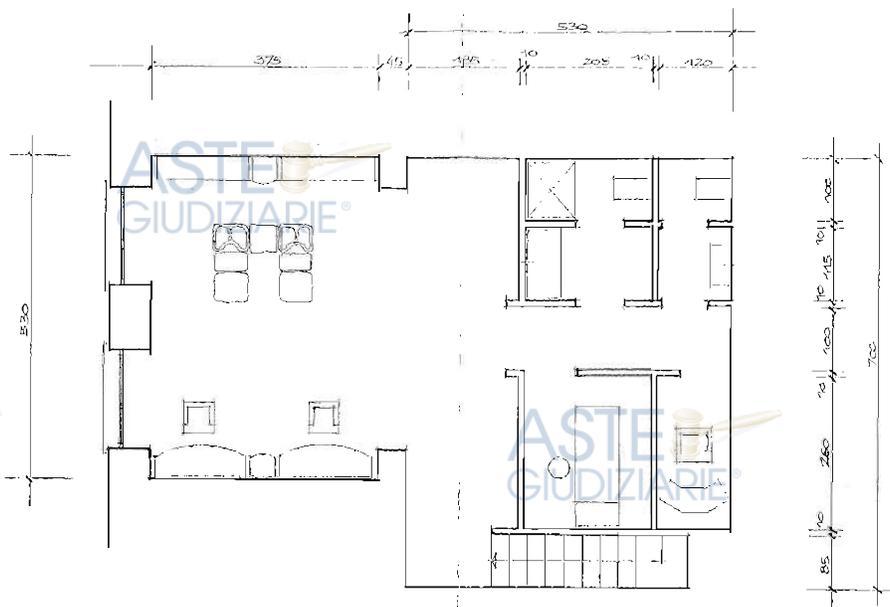
- Autorizzazione edilizia n. 49 del 10/06/1997 prot. n. 8596, Pratica edilizia 30/97/V per 'Ristrutturazione interna del locale commerciale sito in via Corso Pierluigi, 8-10'. Parere igienico sanitario favorevole prot. 006596 del 06/06/1997. Inizio lavori del 11/06/1997. Fine lavori 27/06/1997 dichiarata in data 05/05/1998 con prot. 006667.

I lavori hanno riguardato opere interne con rifacimento di tramezzature e rifiniture, di pavimentazioni, intonaci e tinteggiature, e adeguamento degli impianti.

Autorizzazione edilizia n. 49-1997 - Elaborato grafico - stralcio



PIANTA PIANO TERRA (H= mt 3,30)



PIANTA PIANO PRIMO

Dal confronto del titolo edilizio con lo stato attuale emerge la sostanziale conformità urbanistica a meno, al piano primo, di un minimale abbattimento di un tramezzo divisorio e l'apertura di un piccolo vano-finestra nel locale bagno con conseguente modifica di facciata.

Trattandosi di struttura in muratura portante e di bene ricadente nel centro storico e quindi gravato da vincolo paesaggistico, si considera opportuno il ripristino della porzione di muratura demolita per l'apertura del vano finestra nel bagno, i costi dei lavori edili verranno detratti dal valore dell'immobile.

Per quanto sopra si dichiara che:

- La costruzione è antecedente al 01/09/1967.
- Non è presente in atti il Certificato di agibilità.
- Non sono state reperite certificazioni relative agli impianti.
- Non è stato reperito l'attestato di prestazione energetica APE.
- Sono presenti vincoli paesaggistici.

[ALLEGATO – Titoli edilizi - Autorizzazione n. 49-1997]

I beni sono inquadrati dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2:

-nella Tav. A: Sistemi ed ambiti del paesaggio- L'area è ricompresa all'interno delle aree Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici definiti ai sensi dell'art.29 del PTPR.

-nella Tav. B: Beni paesaggistici - L'area è sottoposto ai Vincoli ricognitivi di piano in quanto compresa nelle Aree protette ai sensi dell'art. 44 delle NTA del PTPR 'Rispetto dei Centri storici'.

STIMA

Alla determinazione del più probabile valore delle unità immobiliari si è pervenuti attraverso la media matematica dei valori ottenuti attraverso due distinti ed autonomi criteri di stima:

- Metodo comparativo diretto ponderato per punti di merito
- Metodo della capitalizzazione del reddito

METODO COMPARATIVO DIRETTO

Tale procedimento estimativo è basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita; il prezzo medio così ottenuto viene poi confrontato con il valore desunto dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e con i valori correnti di mercato desunti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma.

L'applicazione di punti di merito consente di apprezzare o deprezzare il valore di mercato individuato in funzione delle caratteristiche intrinseche/ estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione (delineate nelle precedenti parti della relazione tecnica) rispetto a quelle dei fabbricati presi a confronto.

Individuato quindi il valore unitario medio più appropriato per l'immobile oggetto di analisi si procede moltiplicando lo stesso per la superficie convenzionale per ottenere il più probabile valore di mercato.

METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale procedimento si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima e pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione".

Una volta individuato il valore di locazione medio fornito per questa zona dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma ed infine per confronto diretto dei valori di mercato, si procede moltiplicando lo stesso per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile che verrà poi calcolato per l'intero anno e moltiplicato per le spese padronali. Al risultato sarà poi applicato il saggio di capitalizzazione.

QUOTAZIONI IMMOBILIARI

- Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (periodo di rilevazione Gennaio-Giugno 2024) -
Settore Sud est Palestrina- C74:

Locali comm.li-art.li, terz.ri- I fascia- Compravendita =1.200 €/mq - Locazione 6,00 €/mq mese,

II fascia- Compravendita = 900 €/mq - Locazione 2,90 €/mq mese;

- Valori OMI 1° semestre 2024 - Comune: Palestrina

Fascia/zona: Centrale/via del tempio - Codice zona: B1 - Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale

Negozi - Valore di mercato= 1.000 - 1500 €/mq

Valori locazione 6,00 – 8,80 €/mq mese

- Valori di compravendita ottenuti per confronto diretto offerte immobiliari:

Il prezzo medio ottenuto per altri locali commerciali del paese, tutti dotati di canna fumaria data la vocazione a ristorazione della maggior parte dei locali, è variabile tra 1.200-2.700 €/mq dove i valori più alti sono riscontrabili per posizioni a più alto flusso veicolare, grandi superfici e disponibilità di parcheggio; le proposte di locazione sono invece variabili dai 5-18 €/mq mese quasi tutte per metrature minori.

[ALLEGATO - Quotazioni immobiliari]

LOTTO UNICO

Considerata positivamente la posizione dell'immobile nel centro storico prossimo alla zona a maggior frequentazione, l'ottima visibilità da vetrine fronte strada, la disponibilità di superficie che si presta a molteplici attività ed il buon livello di illuminamento da ampie finestre, valutato molto positivamente il livello delle rifiniture sia interne che esterne, e le buone condizioni di manutenzione, e tuttavia rilevata la ricca offerta e disponibilità di immobili commerciali nella zona e quindi la congiuntura storica di minor interesse per questa destinazione d'uso, si è ritenuto congruo il valore unitario di €/mq 1.600,00 per la compravendita e 6,80 €/mq/mese per la locazione. Valori al di sopra della media rilevata. Si procede come segue per la determinazione del più probabile valore di compravendita.

VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO

Valore ordinario $V_0 = 1600,00\text{€/mq} \times 148 \text{mq} = \text{€ } 236.400,00$

VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Presi in considerazione i seguenti parametri

i = tasso di capitalizzazione del 3,5% ; (saggio di fruttuosità del capitale immobilizzato)

Spese padronali (stimate pari al 35 %) e riguardanti:

- quota reintegrazione, manutenzione e assicurazione (8%);
- quota sfritto e inesigibilità canone (3%);
- amministrazione e sorveglianza (4%);
- imposte (20%)

Si ha: Canone mensile anticipato $CM = SL * \text{valore unitario} = 148 \text{ mq} * 6,80 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.004,70$

$Bf = \text{beneficio fondiario dell'immobile} = 12 * \text{€ } 1.004,70 * (1-0.35) = \text{€ } 7.836,66$

Valore ordinario $V_{OCR} = \text{€ } 7.836,66 / 0,035 = \text{€ } 223.905,00$

Con l'applicazione della media matematica tra i valori determinati come sopra si perviene al più probabile valore dell'unità immobiliare:

$V = V_0 + V_{OCR} / 2 = (\text{€ } 236.400,00 + \text{€ } 223.905,00) / 2 = \text{€ } 230.000,00$ (arrotondato)

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI OCCULTI E PER ONERI GRAVANTI SUL BENE E NON ESPRESSAMENTE CONSIDERATI

Nel conferire l'incarico il G.E. ha disposto che oltre al prezzo finale venga indicato un prezzo abbattuto quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati pari al 10%

Riduzione del valore di mercato = 10% ($\text{€ } 230.000,00$) = 23.000,00

$V \text{ ridotto} = \text{€ } 230.000,00 - 23.000,00 = \text{€ } 207.000,00$

DETRAZIONE PER ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Dal suddetto valore si ritiene di detrarre i costi dei lavori edili di ripristino della porzione della muratura demolita per l'apertura del vano finestra nel bagno al piano 1 trattandosi di struttura in muratura portante ed ai fini di regolarizzazione urbanistica si procede pertanto come segue:

Lavori edili stimati in 3.000,00€

$V \text{ ridotto detratti oneri di regolarizzazione} = \text{€ } 207.000,00 - \text{€ } 3.000 = \text{€ } 204.000,00$

Prezzo base d'asta: € 204.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La vendita potrebbe essere assoggettata ad iva nei casi previsti per legge.

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.

Palestrina, li 08/02/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ceci Giampiero

ELENCO ALLEGATE:

-  RGEI 248-2024_All.AG_EN-Locazione.pdf
-  RGEI 248-2024_All.Atto di acquisto.pdf
-  RGEI 248-2024_All.Catastali.pdf
-  RGEI 248-2024_All.Certificati anagrafici.pdf
-  RGEI 248-2024_All.Fotografo professionale.pdf
-  RGEI 248-2024_All.Ispezioni ipotecarie.pdf
-  RGEI 248-2024_All.Prospetto Usi Civici Palestrina.pdf
-  RGEI 248-2024_All.Quotazioni immobiliari.pdf
-  RGEI 248-2024_All.Titoli edilizi-Aut.ne 49-97.zip

ASTE
GIUDIZIARIE®

