

## TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ferracci Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 9/2025 del R.G.E.

promossa da

**Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop.**

Codice fiscale: 01275240586

contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## SOMMARIO

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico .....                                                   | 3  |
| Premessa .....                                                   | 3  |
| Descrizione .....                                                | 3  |
| Lotto Unico .....                                                | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                     | 4  |
| Titolarità .....                                                 | 4  |
| Confini .....                                                    | 4  |
| Consistenza .....                                                | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                 | 5  |
| Dati Catastali .....                                             | 5  |
| Precisazioni .....                                               | 6  |
| Patti .....                                                      | 6  |
| Stato conservativo .....                                         | 6  |
| Parti Comuni .....                                               | 6  |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                        | 6  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                     | 7  |
| Stato di occupazione .....                                       | 7  |
| Provenienze Ventennali .....                                     | 8  |
| Formalità pregiudizievoli .....                                  | 9  |
| Normativa urbanistica .....                                      | 10 |
| Regolarità edilizia .....                                        | 10 |
| Vincoli ed oneri condominiali .....                              | 11 |
| Stima / Formazione lotti .....                                   | 11 |
| Riepilogo bando d'asta .....                                     | 15 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                         | 15 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 9/2025 del R.G.E. .... | 16 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 57.500,00</b> .....       | 16 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....    | 17 |

All'udienza del 11/04/2025, il sottoscritto Geom. Ferracci Francesco, con studio in Via Colle Girello, 62 A - 00036 - Palestrina (RM), email geom.ferracci.francesco@gmail.com, PEC francesco.ferracci@geopec.it, Tel. 338 2756882, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Sant'Oreste (RM) - Via Noceto, interno E, piano T

Trattasi di un locale commerciale al piano terra indentificato con l'interno "E", facente parte di un fabbricato di più ampie dimensioni composto da due piani con destinazione commerciale. L'accesso all'U.I. avviene direttamente dagli spazi condominiali caratterizzati da porticato, scale camminamenti e zone a verde. La struttura portante è realizzata in C.A. il solaio di copertura in latero-cemento, ha una superficie utile interna a destinazione commerciale di mq. 49,00 è presente un bagno senza finestra, nella parte retrostante del locale commerciale si colloca una intercapedine di mq. 19,30 adibita a deposito.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il fabbricato commerciale è stato realizzato in virtù della convenzione per la cessione in diritto di superficie dell'area commerciale compresa nel piano di zona "167" repertorio n. 882 del 09/04/1988 e successivo atto di cessione in diritto di superficie, ricevuto dal notaio Alberto Politi di Roma in data 22/03/1999 rep 38835/15854, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Roma2 in data 25/03/1999 al n. 6086 del registro particolare.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Sant'Oreste (RM) - Via Noceto, interno E, piano T

Censito in catasto al foglio 18 part.lla 949 sub 505, categoria C/1 classe 3<sup>a</sup> mq. 70. **(allegato 1)**



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

•

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

Il compendio immobiliare è pervenuto all'esecutata tramite atto di compravendita del 25/062010 a rogito Notaio Marcello Claudio Lupetti rep. 291 da potere per aver acquistato n. 1 locale commerciale. La sig.ra nell'atto di acquisto dichiarava di essere coniugata in comunione legale con ma che nell'acquisto interviene come titolare dell'azienda gestita sotto forma di impresa individuale quindi esclusa dalla comunione legale, il sig interveniva nell'atto al fine di rendere dichiarazione di esclusione di cui all'art. 179 comma 2 del codice civile. **(Allegato 2)**

## CONFINI

Il locale commerciale confina a nord on terrapieno, a sud con distacco via Noceto, ad este con locale commerciale sub 506 a ovest con locale commerciale sub 504.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|
| Locale commerciale                    | 49,00 mq            | 57,00 mq            | 1            | 57,00 mq                    | 4,17 m  | Terra |
| Intercapedine praticabile             | 19,30 mq            | 23,00 mq            | 0,25         | 5,75 mq                     | 3,11 m  | Terra |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 62,75 mq                    |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                        | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 62,75 mq                    |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà | Dati catastali                                                                                                                                              |
|------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 26/02/2001 al 19/07/2001 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 18, Part. 949, Sub. 7<br>Categoria C1<br>Cl.3, Cons. 49<br>Rendita € 569,39<br>Piano Terra                                 |
| Dal 19/07/2001 al 25/06/2010 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 18, Part. 949, Sub. 7<br>Categoria C1<br>Cl.3, Cons. 49<br>Rendita € 569,39<br>Piano Terra                                 |
| Dal 25/06/2010 al 18/10/2025 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 18, Part. 949, Sub. 505<br>Categoria C1<br>Cl.3, Cons. 70<br>Superficie catastale 79 mq<br>Rendita € 813,42<br>Piano Terra |

In data 08/05/2008 con il prot. RM0617234 è stata presentata variazione catastale per ampliamento e l'originario sub 7 è stato soppresso, e costituito il sub 505.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 18     | 949   | 505  |                     | C/1       | 3      | 70          | 79 mq                | 813,42 € | Terra |          |

## Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento, ma non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Dal confronto delle planimetrie in atti e il rilievo effettuato dal CTU, non vi è corrispondenza tra quanto realizzato e quanto depositato in particolare sono state realizzate nuove tramezzature che hanno originato nuovi ambienti.

**(allegato 3)**

Nulla da segnalare

## PATTI

Il fabbricato su cui ricade il bene staggito è stato realizzato in virtù della convenzione per la cessione in diritto di superficie dell'area commerciale compresa nel piano di zona "167" repertorio n. 882 del 09/04/1988 e successivo atto di cessione in diritto di superficie, ricevuto dal notaio Alberto Politi di Roma in data 22/03/1999 rep. 38835/15854, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Roma2 in data 25/03/1999 al n. 6086 del registro particolare.

**(allegato 4)**

## STATO CONSERVATIVO

Locale a destinazione commerciale situato in loc. Noceto nei pressi della zona residenziale 167, è ubicato al piano terra in adiacenza ad altri locali commerciali, è fornito di una sola vetrina, ha una altezza interna di ml. 3,11, attualmente all'interno viene svolta una attività di odontoiatra, è molto ben curato nelle rifiniture interne. Il fabbricato è realizzato in struttura portante in C.A. la tamponatura è in muratura. Il bagno senza finestra i rivestimento sono a piastrelle, le aperture finestrate sono in metallo con saracinesca metallica a protezione della porta di accesso. E' presente l'impianto elettrico e di illuminazione lo smaltimento dei reflui è completo, i condizionatori split posti sulle pareti. All'interno del locale è presente una intercapedine delle dimensioni di ml 5,70 x 3,40 accessibile dall'interno del locale commerciale è utilizzata attualmente come deposito.

La zona è servita da tutti i servizi a rete. In generale lo stato conservativo è buono, non sono state rilevate particolari problematiche.

**(allegato 5)**

## PARTI COMUNI

L'immobile staggito fa parte di un condominio composto da n. 11 unità commerciali per cui le parti comuni sono costituite dalle facciate e dalla copertura del fabbricato, nonché le aree esterne costituite da camminamenti e zone a verde.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non Risultano agli atti diritti da censo, livello ne servitù, tranne la convenzione edilizia trascritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Roma2 il 25/03/1999 RP. 6086 a favore del Comune di Sant'Oreste proprietario dell'area.

Il CTU in data 14/07/2025 prot. 6453 presenta richiesta in via esplorativa al Comune di Sant'Oreste al fine di conoscere l'importo da versare per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e rimozione dei vincoli convenzionali i sensi dell'art 31 commi 45 e seguenti della Legge 448/1998, relativamente alla porzione di fabbricato oggetto di esecuzione, l'ufficio comunicava con nota del 12/09/2025 prot 8176 che l'importo da versare ammonta ad €. 1.700,47. **(allegato 10)**

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è stato realizzato in struttura portante in C.A. e tamponato, la copertura è a tetto. Le pareti esterne risultano parte intonacate e tinteggiate, gli infissi interni non sono forniti in vetro camera, gli impianti tecnologici risultano allacciati alla rete, l'adduzione idrica avviene tramite l'acquedotto. Per quanto si è potuto e per quanto appreso dal proprietario gli impianti tecnologici non denunciano particolari problematiche.

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/02/2014
- Scadenza contratto: 01/02/2026

### *Stato della causa in corso per il rilascio*

L'immobile risulta locato in virtù del contratto di locazione stipulato in data 01/02/2014 con scadenza 01/02/2020 rinnovato fino al 01/02/2026.

Il canone di locazione viene pattuito nella misura di €. 5670,00 annuali, e deve esser pagato in 12 rate mensili da €. 470,00 da corrispondersi entro il 5 di ogni mese.

Le parti nel mese di Aprile 2017 sottoscrivono scrittura privata nel quale ad integrazione del contratto di locazione registrato il 28/02/2022 al n. 5106/3 stabiliscono una riduzione del canone di locazione a €. 5040,00 annui a decorrere dal mese di maggio 2017, pari a un canone mensile di €. 420,00.

### *Canoni di locazione*

Canone mensile: € 420,00

Il custode giudiziario con PEC inviata il 16/09/2025 al conduttore M. N. comunicava che la seconda scadenza del contratto di locazione commerciale, quando è in corso una esecuzione immobiliare, il contratto non si rinnova automaticamente e cessa di avere effetto senza l'autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione; quindi il conduttore dovrà lasciare l'immobile e il custode giudiziario potrà richiedere la restituzione dell'immobile anche senza aver inviato formale disdetta.

(allegato 6)

| Periodo                      | Proprietà | Atti                                            |            |               |             |
|------------------------------|-----------|-------------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 26/02/2001 al 19/07/2001 |           | Compravendita                                   |            |               |             |
|                              |           | Rogante                                         | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |           |                                                 |            |               |             |
|                              |           | Trascrizione                                    |            |               |             |
|                              |           | Presso                                          | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |           |                                                 |            |               |             |
|                              |           | Registrazione                                   |            |               |             |
|                              |           | Presso                                          | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 19/07/2001 al 25/06/2010 |           | Compravendita                                   |            |               |             |
|                              |           | Rogante                                         | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |           | notaio Marino                                   | 19/07/2001 | 82427         | 8989        |
|                              |           | Trascrizione                                    |            |               |             |
|                              |           | Presso                                          | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |           | Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma2 | 20/07/2001 |               | 19422       |
|                              |           | Registrazione                                   |            |               |             |
|                              |           | Presso                                          | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 25/06/2010               |           | Compravendita                                   |            |               |             |
|                              |           | Rogante                                         | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |           | notaio Lupetti Marcello Claudio                 | 25/06/2010 | 291           | 181         |
|                              |           | Trascrizione                                    |            |               |             |
|                              |           | Presso                                          | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |           | Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma2 | 01/07/2010 | 40649         | 23314       |
|                              |           | Registrazione                                   |            |               |             |
|                              |           | Presso                                          | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma2 il 01/07/2010  
Reg. gen. 40650 - Reg. part. 9776  
Quota: 1/1  
Importo: € 220.000,00  
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop.  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 110.000,00  
Rogante: Lupetti Marcello Claudio  
Data: 25/06/2010  
N° repertorio: 292  
N° raccolta: 182

### Trascrizioni

- **Costituzione Fondo Patrimoniale**  
Trascritto a Roma2 il 14/11/2011  
Reg. gen. 59206 - Reg. part. 37521  
Quota: 1/1  
A favore di  
Contro  
**FORMALITA' NON CANCELLABILE**

- Note: *LA SIGNORA HA COSTITUITO - AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTICOLI 167 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE - UN FONDO PATRIMONIALE, DESTINANDO IL BENE IMMOBILE, DI SUA PROPRIETA' PERSONALE, DESCRITTO NEL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA, A FAR FRONTE AI BISOGNI DELLA FAMIGLIA. LA PROPRIETA' DEI BENI COSTITUENTI IL FONDO PATRIMONIALE E' RIMASTA ALLA SIGNORA I FRUTTI DEI BENI ANZIDETTI, COSTITUENTI IL FONDO PATRIMONIALE IN OGGETTO, SARANNO IMPIEGATI PER I BISOGNI DELLA FAMIGLIA. L'AMMINISTRAZIONE DEI BENI COSTITUENTI IL FONDO PATRIMONIALE E' REGOLATA DALLE NORME RELATIVE ALL'AMMINISTRAZIONE DELLA COMUNIONE LEGALE, AI SENSI DELL'ART.168, ULTIMO COMMA, DEL CODICE CIVILE. I BENI ANZIDETTI, COSTITUENTI IL FONDO PATRIMONIALE IN OGGETTO,*



POTRANNO ESSERE ALIENATI, IPOTECATI, DATI IN PEGNO O COMUNQUE VINCOLATI CON IL CONSENSO DI ENTRAMBI I CONIUGI, SENZA BISOGNO DI AUTORIZZAZIONE GIUDIZIALE.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma2 il 17/04/2013

Reg. gen. 16155 - Reg. part. 11653

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico dell'acquirente

**Note:** Il CTU fa presente che per il pignoramento trascritto in data 17/04/2013, pendente con procedura esecutiva presso il Tribunale di Tivoli RG 129/2013, detta procedura è stata dichiarata estinta con provvedimento del Giudice Francesco Lupia del 02/07/2019, ad oggi detta formalità non risulta cancellata.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma2 il 19/02/2025

Reg. gen. 9085 - Reg. part. 6505

Quota: 1/1

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop.

Contro

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in all'interno del P.E.E.P. 167 in zona F commerciale, secondo il P.T.P.R. della Regione Lazio approvato risulta vincolato dall'art. 8 "vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, è classificato sulle Tav A e Tav. B Paesaggio degli insediamenti urbani.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta del certificato di agibilità.

In data 22/04/1998 il sig. \_\_\_\_\_ nella qualità di \_\_\_\_\_ presenta domanda di concessione edilizia per la realizzazione di un centro commerciale in zona P.E.E.P. 167 da realizzarsi in loc. Noceto al foglio 18 part 464;

in data 02/06/1998 il comune di Sant'Oreste rilascia concessione Edilizia n. 8.

**(allegato 7)**

In data 04/02/1999 con il n. 1/Bis viene rilasciata autorizzazione per varianti in corso d'opera alla concessione edilizia n. 8/1998, con la quale si autorizzava un ampliamento delle intercapedini.

**(allegato 8)**

In data 06/03/2001 con il n.5 viene rilasciata autorizzazione per varianti in corso d'opera alla concessione edilizia n. 8/1998, con la quale si autorizzava un vano di comunicazione che collegava i locali commerciali con le intercapedini retrostanti i locali.

**(allegato 9)**

Dalle ricerche negli archivi comunali non risulta disponibile il certificato di agibilità n. 986 del 11/07/2001 citato nell'atto di provenienza.

Il CTU fa rilevare che il locale commerciale staggito presenta alcune difformità rispetto a quanto legittimato nella concessione edilizia in variante n. 5 del 2001, in particolare sono state realizzate delle nuove tramezzature interne che hanno originato nuovi vani funzionali all'attività che si svolge all'interno, dette difformità, il CTU al fine della regolarizzazione urbanistica considera il ripristino allo stato legittimato con la concessione n. 5/2001, tramite la rimozione delle pareti in cartongesso cosicché da rispristinare l'originaria distribuzione degli spazi interni.

**(allegato 3)**

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili ricadono all'interno di un condominio non costituito, amministrato in maniera autonoma, i millesimi di proprietà generale risultano essere per l'immobile staggito 39,80/1000, agli atti non risultano che ci siano spese straordinarie deliberate, e che nel condominio non ci sono particolari criticità.

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Sant'Oreste (RM) - Via Noceto, interno E, piano T  
Trattasi di un locale commerciale al piano terra indetificato con l'interno "E", facente parte di un fabbricato di più ampie dimensioni composto da due piani con destinazione commerciale. L'accesso all'U.I. avviene direttamente dagli spazi condominiali caratterizzati da porticato, scale camminamenti e zone a verde. La struttura portante è realizzata in C.A. il solaio di copertura in latero-cemento, ha una superficie utile interna a destinazione commerciale di mq. 49, è presente un bagno senza finestra, nella parte retrostante del locale commerciale si colloca una intercapedine di mq. 19,30 adibita a deposito. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 949, Sub. 505, Categoria C/1

**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)**

Il CTU nella ricerca del valore considera il bene con il diritto di proprietà, e non al diritto della proprietà superficiaria, dal valore determinato si andranno a decurtare i costi stabiliti dal comune di Sant'Oreste al fine della trasformazione del diritto dei proprietà superficiaria in diritto di piena proprietà.

**(allegato 4-10)**

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

- ❖ Metodo comparativo diretto
- ❖ Metodo della capitalizzazione del reddito

#### METODO COMPARATIVO DIRETTO

Tale procedimento estimativo basato sul raffronto 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 OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate e con i valori correnti di mercato desunti dai listini Ufficiali Borsa Immobiliare di Roma.

L'applicazione dei 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 ottenendo 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 in oggetto di stima e pone il valore uguale al rapporto tra il "reddito" e il "saggio di capitalizzazione".

Una volta individuato il valore di locazione mensile verrà poi calcolato per l'intero anno, moltiplicato per le spese padronali, al risultato sarà applicato il saggio di capitalizzazione.

#### QUOTAZIONI IMMOBILIARI

-Borsino immobiliare:

Locali commerciali: compravendita valore minimo €. 570/mq  
valore massimo €. 874/mq

-Valori OMI anno 2025 semestre 1° zona B1

Negozi: valore di mercato: valore minimo €. 700/mq  
valore massimo €. 1050/mq

- Il prezzo medio ottenuto per gli altri locali commerciali della zona ricavato da indagini sul posto e da ricerche sul web è variabile tra gli €. 800,00/mq e €. 1000,00/mq.

Considerata positivamente la posizione dell'immobile in un fabbricato commerciale, nelle vicinanze di una zona residenziale a maggior frequentazione la buona visibilità, la disponibilità di superficie che si presta a molteplici attività (attualmente locato per una attività di odontoiatra), valutato positivamente il livello di finiture, le buone condizioni di manutenzione, si è ritenuto congruo il valore unitario di €/mq 800 per la compravendita.

#### VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO

Valore Ordinario :  $800,00 \text{ €/mq} \times 62,75 \text{ mq} = \text{€. } 50.200,00$

#### 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 al 35%) e riguardanti:

-quota reintegrazione, manutenzione e assicurazione (8%)

-quota di affitto e inesigibilità canone (3%)

-amministrazione e sorveglianza (4%)

-imposte (20%)

Canone mensile anticipato €. 420,00 (stabilito dal contratto di locazione allegato 6)

Beneficio fondiario dell'immobile =  $12 \text{ mesi} \times \text{€. } 420,70 \times (1-0,35) = \text{€. } 3276,00$

Valore Ordinario =  $3276,00 / 0,035 = \text{€. } 93.600,00$

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

Valore =  $\text{€. } (50.200,00 + 93.600,00) / 2 = \text{€. } 71.900,00$

**Valore di stima: € 71.900,00**

#### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento                                                               | Valore  | Tipo |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica                                                 | 3000,00 | €    |
| Corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà | 1700,47 | €    |
| spese notarili e registrazione atti per la trasformazione del diritto di superficie   | 2500,00 | €    |
| Rischio assunto per mancata garanzia                                                  | 10,00   | %    |

**Valore finale di stima: € 57.509,00**

**Valore arrotondato: € 57.500,00**

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 20/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Ferracci Francesco

#### **ELENCO ALLEGATI:**

Allegato 1: Visura storica e planimetria catastale

Allegato 2: Atto di provenienza

Allegato 3: Rilievo CTU

Allegato 4: Convenzione Edilizia

Allegato 5: Documentazione fotografica

Allegato 6: Contratto di Locazione registrato

Allegato 7: Concessione Edilizia n. 8/1998

Allegato 8: Concessione Edilizia n. 1/bis de 1999

Allegato 9: Concessione Edilizia n. 5/2001

Allegato 10: Determina rimozione vincoli e trasformazione del diritto di superficie

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Sant'Oreste (RM) - Via Noceto, interno E, piano T  
Trattasi di un locale commerciale al piano terra indenticato con l'interno "E", facente parte di un fabbricato di più ampie dimensioni composto da due piani con destinazione commerciale. L'accesso all'U.I. avviene direttamente dagli spazi condominiali caratterizzati da porticato, scale camminamenti e zone a verde. La struttura portante è realizzata in C.A. il solaio di copertura in latero-cemento, ha una superficie utile interna a destinazione commerciale di mq. 49, è presente un bagno senza finestra, nella parte retrostante del locale commerciale si colloca una intercapedine di mq. 19,30 adibita a deposito. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 949, Sub. 505, Categoria C/1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in all'interno del P.E.E.P. 167 in zona F commerciale, secondo il P.T.P.R. della Regione Lazio approvato risulta vincolato dall'art. 8 "vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, è classificato sulle Tav A e Tav. B Paesaggio degli insediamenti urbani.

**Prezzo base d'asta: € 57.500,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 9/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 57.500,00

| Bene N° 1 - Locale commerciale                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |          |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Sant'Oreste (RM) - Via Noceto, interno E, piano T                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | <b>Proprietà superficiaria</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Locale commerciale<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 949, Sub. 505, Categoria C/1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Superficie</b> | 62,75 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Locale a destinazione commerciale situato in loc. Noceto nei pressi della zona residenziale 167, è ubicato al piano terra in adiacenza ad altri locali commerciali, è fornito di una sola vetrina, ha una altezza interna di ml. 3,11, attualmente all'interno viene svolta una attività di odontoiatra, è molto ben curato nelle rifiniture interne. Il fabbricato è realizzato in struttura portante in C.A. la tamponatura è in muratura. Il bagno senza finestra i rivestimento sono a piastrelle, le aperture finestrate sono in metallo con saracinesca metallica a protezione della porta di accesso. E' presente l'impianto elettrico e di illuminazione lo smaltimento dei reflui è completo, i condizionatori split posti sulle pareti. All'interno del locale è presente una intercapedine delle dimensioni di ml 5,70 x 3,40 accessibile dall'interno del locale commerciale è utilizzata attualmente come deposito. La zona è servita da tutti i servizi a rete. In generale lo stato conservativo è buono, non sono state rilevate particolari problematiche. |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | Trattasi di un locale commerciale al piano terra indentificato con l'interno "E", facente parte di un fabbricato di più ampie dimensioni composto da due piani con destinazione commerciale. L'accesso all'U.I. avviene direttamente dagli spazi condominiali caratterizzati da porticato, scale camminamenti e zone a verde. La struttura portante è realizzata in C.A. il solaio di copertura in latero-cemento, ha una superficie utile interna a destinazione commerciale di mq. 49, è presente un bagno senza finestra, nella parte retrostante del locale commerciale si colloca una intercapedine di mq. 19,30 adibita a deposito.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |          |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma2 il 01/07/2010

Reg. gen. 40650 - Reg. part. 9776

Quota: 1/1

Importo: € 220.000,00

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop.

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 110.000,00

Rogante: Lupetti Marcello Claudio

Data: 25/06/2010

N° repertorio: 292

N° raccolta: 182

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma2 il 19/02/2025

Reg. gen. 9085 - Reg. part. 6505

Quota: 1/1

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop.

Contro