
TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Integrazione alla Perizia dell'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Filippo Cascone,
nell'Esecuzione Immobiliare 1102/2023 del R.G.E.I., G.E. Dott. Fernando Scolaro

promossa da

CERVED CREDIT MANAGEMENTS.P.A. (MI)

Codice fiscale: 06374460969

contro



In relazione al provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 1 ottobre 2025, il sottoscritto Esperto Stimatore formula di seguito le integrazioni richieste.

VALORE DEL CANONE LOCATIVO DEI BENI OCCUPATI

I beni di riferimento sono ricompresi nei lotti 1, 2 e 3 e al fine di individuare il valore più probabile del canone locativo di mercato è congruo considerare il rendimento annuo medio da locazione, registrato nel secondo semestre del 2025 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - Ufficio Istituzionale facente parte dell'Agenzia delle Entrate - Territorio (Ministero delle Finanze), per la destinazione prevalente di essi lotti che risulta essere quella residenziale quale abitazione in villino; tale rendimento medio annuo risulta essere pari in cifra tonda al 5,5 %.

Lotto n. 1 – in questo lotto risultano essere ricompresi i beni, occupati ovvero oggetto di proposta d'acquisto/contratto preliminare di compravendita, numero 4 (particella 1323, subalterno 5), numero 31 (particella 1323, subalterno 9) e numero 13 (particella 1350, subalterno 2).

Il valore commerciale attribuito in perizia al lotto n.1 è pari a € 197.500,00; dunque, **il valore più probabile del canone locativo annuo può essere considerato pari in cifra tonda a € 10.860,00 ovvero pari in cifra tonda a €/mese 905,00.**

Lotto n. 2 – in questo lotto risultano essere ricompresi i beni, occupati ovvero oggetto di contratto preliminare di compravendita e relativa integrazione, numero 8 (particella 1323, subalterno 13), numero 24 (particella 1350, subalterno 13) e numero 35 (particella 1323, subalterno 17).

Il valore commerciale attribuito in perizia al lotto n.2 è pari a € 194.600,00; dunque, **il valore più probabile del canone locativo annuo può essere considerato pari in cifra tonda a € 10.704,00, ovvero pari in cifra tonda a €/mese 892,00.**

Lotto n. 3 – in questo lotto risultano essere ricompresi i beni, occupati ovvero oggetto di contratto preliminare di compravendita e relative integrazione/modifica e ulteriore integrazione, numero 5 (particella 1323, subalterno 10), numero 18 (particella 1350, subalterno 7), numero 19 (particella 1350, subalterno 8), e numero 32 (particella 1323, subalterno 14).

Il valore commerciale attribuito in perizia al lotto n.3 è pari a € 218.500,00; dunque, **il valore più probabile del canone locativo annuo può essere considerato pari in cifra tonda a € 12.012,00, ovvero pari in cifra tonda a €/mese 1.001,00.**

BENI N.40 E N.41

In relazione ai beni identificati in perizia con i numeri 40, particella 1247, e 41, particella 1255, essi, come indicato in perizia medesima, non risultano essere ricompresi nell'atto di compravendita del 24 novembre 2010 a rogito del Notaio Dott. Pietro Miele, trascritto con RP 84736/2010, con il quale atto è pervenuto alla parte esecutata il compendio pignorato. Dunque, essi beni, ancorché oggetto di



pignoramento, risultano essere estranei alla parte eseguita e risultano essere da escludere dalla eventuale futura vendita.

Pertanto, stanti le precisazioni di cui sopra, occorre specificare ciò che segue.

L'esclusione dall'eventuale futura vendita della particella 1247, bene numero 40, sulla scorta della visione degli elaborati catastali, renderebbe intercluso il bene subalterno 21 della particella 1323 (bene numero 12 compreso nel lotto 12), e il subalterno numero 1 della particella 1323 (BCNC); l'interclusione di quest'ultimo subalterno 1 non renderebbe possibile l'accesso, anche carrabile, sia al subalterno 25 della particella 1323 (bene numero 39 compreso nel lotto 12) sia ai subalterni 20 e 24 della particella 1323 (beni numero 11 e 38 compresi nel lotto 11).

Occorre precisare che la particella 1247 apparteneva allo stesso proprietario dei subalterni 1, 20, 21, 24 e 25 della particella 1323; successivamente alla vendita dei detti subalterni alla parte eseguita, con atto di compravendita del 24 novembre 2010, essi sono divenuti interclusi.

Per quanto attiene al valore commerciale in perizia attribuito ai beni numero 20, 21, 24 e 25 esso può essere confermato, tenuto delle caratteristiche tutte di essi beni, delle caratteristiche della generazione dell'interclusione nonché del valore commerciale nullo attribuito in perizia al bene numero 40.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. rimette la presente integrazione in ottemperanza a quanto stabilito dal Giudice dell'Esecuzione

Roma, 15 ottobre 2025

L'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c.
Ing. Filippo Cascone

