

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---



SEZIONE EE.II.

## PERIZIA IMMOBILIARE

dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. **Parrino Massimiliano**, nell'Esecuzione Immobiliare **1247/2021** del R.G.E.



Promossa da

*Partita IVA:*

contro

*Codice fiscale:*

*Partita IVA:*



## INCARICO

il sottoscritto Geom. **Parrino Massimiliano**, con studio in Via Flavio Stilicone, 28 - 00175 - Roma (RM), email massiparrino@libero.it, PEC massimiliano.parrino@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., dal il Giudice Dott.ssa Iappelli Miriam con provvedimento fuori udienza del 29.12.2022, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito per via telematica il successivo 10.02.2023.

Nell'udienza di prima comparizione del 08.11.2023, alla luce della necessità di integrare la documentazione in atti e conseguentemente anche perizia immobiliare, il G.E. Dott.ssa Iappelli rinviava l'udienza al giorno 08.02.2024.

La presente relazione sostituisce ed integra quella depositata il 26.10.2023, con i dati e i documenti appositamente acquisiti.

Il sottoscritto ha altresì integrati gli elaborati precedenti, per fornire un quadro il più possibile esaustivo degli immobili oggetto di perizia, dell'intero complesso edilizio del centro commerciale e del contesto urbanistico in cui si trova.

Di conseguenza, gli elaborati del CTU e la documentazione allegata, che costituiscono parte integrante della presente relazione, vengono catalogati e come segue:

### ELABORATI ORIGINARI:

DISEGNO  
ELABORATI GRAFICO E FOTOGRAFICO

### ELABORATI INTEGRATIVI:

ELABORATO GRAFICO INTEGRATIVO

ELABORATO GRAFICO GENERALE

- Fig. 1: Localizzazione in ambito territorio comunale
- Fig. 2: Localizzazione in ambito urbano
- Fig. 3: Perimetro del quartiere Roma 70
- Fig. 4: Localizzazione nel contesto locale
- Fig. 5: Stralcio Carta Tecnica Regionale
- Fig. 6. Stralcio Fotografia Aerea Google Maps
- Fig. 7: Estratto di Mapa Catastale
- Fig. 8: Stralcio PRG 1965 con legenda
- Fig. 8/A: Stralcio Certificato di Destinazione Urbanistica del 16.12.1991
- Fig. 9: Stralcio PRG 2008 con legenda
- Fig. 10: Stralcio Tavola NIC Roma Capitale con legenda
- Fig. 11: Stralcio PTPR Lazio Tavola A con legenda
- Fig. 12: Stralcio PTPR Lazio Tavola B con legenda

ELABORATO GRAFICO LOTTO 1 NEGOZIO

- Fig. 13: Localizzazione su planimetria del Centro Commerciale
- Fig. 13: Localizzazione su planimetria del Centro Commerciale ingrandita
- Fig. 14: Localizzazione su elaborato planimetrico catastale
- Fig. 14: Localizzazione su elaborato planimetrico catastale ingrandito
- Fig. 15: Planimetria catastale di impianto
- Fig. 16: Planimetria catastale attuale

## ELABORATO GRAFICO LOTTO 2 MAGAZZINO

Fig. 17: Localizzazione su elaborato planimetrico catastale ingrandito

Fig. 18: Planimetria catastale di impianto

Fig. 18: Planimetria catastale attuale



## SERVIZIO FOTOGRAFICO INTEGRATIVO:

### SERVIZIO FOTOGRAFICO GENERALE

Foto 1: Veduta

Foto 2: Fotografia del centro commerciale in costruzione

Foto 3: Fotografia aerea 3D Google Earth

Foto 4: Veduta ingresso principale

Foto 5: veduta ingresso principale

Foto 6: Veduta ingresso posteriore

Foto 7: Particolare rampa elicoidale accesso al parcheggio scoperto sopraelevato

Foto 8: Parcheggio scoperto sopraelevato

Foto 9: Ingressi al parcheggio sopraelevato

Foto 10: Ingresso al parcheggio livello strada

Foto 10: Ingresso al parcheggio livello strada

Foto 12: Area di accesso al primo livello

Foto 13: Area di accesso al primo livello

Foto 14: Particolare della cupola di copertura

Foto 15: Veduta dell'ascensore e dei due livelli commerciali

Foto 13: Particolare della scala mobile

### SERVIZIO FOTOGRAFICO LOTTO 1 NEGOZIO

Foto 14: Veduta del negozio dal corridoio

Foto 15: Veduta angolare

Foto 16: Veduta frontale

Foto 17: Veduta laterale

Foto 18: Interno

Foto 19: Interno

Foto 20: Vetrine

Foto 21: Partizione di separazione interna

Foto 22: Presa elettrica a pavimento

Foto 23: Bagno

Foto 24: Quadro elettrico

Foto 25: Vano deposito posteriore

Foto 26: Scaffali



### SERVIZIO FOTOGRAFICO LOTTO 2 MAGAZZINO

Foto 27: Corridoio di accesso ai magazzini al livello seminterrato

Foto 28: Accesso al corridoio che porta al magazzino

Foto 29: Particolare numero identificativo accesso del corridoio

Foto 23: Veduta dall'interno del corridoio

Foto 24: Porta di accesso al magazzino

Foto 25: Interno del magazzino vuoto

Foto 26: Interno del magazzino con materiali vari

Foto 27: Interno del magazzino vuoto

Foto 28: Interno del magazzino vuoto

Foto 29: Interno del magazzino vuoto



Si produce la documentazione acquisita, all'uopo catalogata nei seguenti allegati:

#### ALLEGATI ORIGINARI :

- 1 estratto di mappa
- 2 visura soggetto
- 4 elaborato planimetrico piano primo
- 5 pianta negozio attuale
- 6 pianta negozio impianto
- 7 visura negozio
- 8 elaborato planimetrico piano cantine
- 9 pianta magazzino attuale
- 10 pianta magazzino impianto
- 11 visura magazzino
- 12 Atto di acquisto negozio 1994
- 13 Trascrizione atto acquisto negozio 1994
- 14 Atto di acquisto magazzino 2001
- 15 Trascrizione atto acquisto magazzino 2001
- 16 Ispezione
- 17 Ispezione negozio sub 30
- 18 Ispezione negozio sub 195
- 19 Visura Agibilità I Granai
- 20 Progetto



#### ALLEGATI ALLA RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI:

- 1 Osservazioni Avvocato Bizzarri
- 2 Osservazioni Custode
- 3 Ispezione negativa
- 4 Nota di Trascrizione 25337\_37945 del 2017
- 5 Richiesta documenti al Consorzio
- 6 Documenti richiesti per verifiche APE



#### ALLEGATI INTEGRATIVI:

- 1 PEC ad Avv Bizzarri
- 2 PEC risposta da Avv Bizzarri
- 3 Estratto conto
- 4 Regolamento di Condominio
- 5 Atto\_Costitutivo\_Consorzio\_26.07.94
- 6 Statuto definitivo 2017
- 7 Regolamento e statuto allegati ad atto 16731\_1992
- 8 Regolamento e statuto atto rettifica 16824\_1992
- 9 Modulo accesso agli atti compilato
- 10 PEC al municipio
- 11 Ricezione
- 12 Risposta



## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da due unità immobiliari, un negozio ed un magazzino, situati presso il Centro Commerciale I Granai di Nerva, in Roma, Via Mario Rigamonti n. 100, e precisamente:

1. *porzione immobiliare sita nel Comune di Roma, all'interno del Centro Commerciale "I Granai di Nerva", avente accesso da Via Mario Rigamonti numero civico 100, locale negozio C/1 al piano primo di mq 77, in Catasto urbano censito al foglio 875, particella 877, sub 30, categoria catastale C/1;*
2. *porzione immobiliare sita nel Comune di Roma, all'interno del Centro Commerciale "I Granai di Nerva", avente accesso da Via Mario Rigamonti numero civico 100, locale negozio C/2 al piano interrato S1, interno M70, di mq 16, in Catasto urbano censito al foglio 875, particella 877, sub 195.*



## FORMAZIONE DEI LOTTI

---

Trattandosi di beni separati, possono essere costituiti due lotti distinti. Ai fini della loro migliore individuazione ed identificazione effettiva e catastale, la descrizione dei beni riportata nell'atto di pignoramento immobiliare, seppur congrua, è stata rimodulata come segue:

### Lotto 1:

Locale negozio di mq 79,69 lordi, in Comune di Roma, sito all'interno del Centro Commerciale "I Granai di Nerva", avente accesso da Via Mario Rigamonti numero civico 100, piano primo, distinto come negozio C164, composto da unico ambiente con piccolo locale wc, censito in Catasto urbano censito al foglio 875, particella 877, sub 30, categoria catastale C/1, zona censuaria 5, classe 9, consistenza 77 mq, superficie catastale 79 mq, rendita euro 5.173,71

### Lotto 2:

Locale magazzino di mq 17,19 in Comune di Roma, sito all'interno del Centro Commerciale "I Granai di Nerva", avente accesso da Via Mario Rigamonti numero civico 100, piano seminterrato, distinto con il numero di interno M70, di mq 16, in Catasto urbano censito al foglio 875, particella 877, sub 195, categoria catastale C/2, zona censuaria 5, classe 4, consistenza 16 mq, superficie catastale 17 mq, rendita euro 71,89.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## DESCRIZIONE

---

Trattasi di due immobili facenti parte di un grande centro commerciale, edificato negli anni novanta, denominato appunto "CENTRO COMMERCIALE I GRANAIA DI NERVA", presso il quartiere denominato Roma 70, in un lotto affacciato su Via Mario Rigamonti, realizzato in materiale prefabbricato e predisposti a diversificate distribuzioni funzionali interne, a seconda dell'ambito commerciale utilizzato.

L'edificio si articola su quattro livelli:

- piano seminterrato ad uso magazzini, locali di deposito, carico, scarico e smistamento delle merci, ad uso esclusivo degli operatori e non aperto al pubblico;
- piano terra costituito da autorimessa ad uso degli utenti del centro commerciale;
- piano rialzato, composto da negozi, bar, servizi igienici ed altri servizi al pubblico, più una porzione con uffici e servizi vari ad uso esclusivo degli operatori e non aperta al pubblico;
- piano primo, composto da negozi, bar, servizi igienici ed altri servizi al pubblico, più una porzione con uffici e servizi vari ad uso esclusivo degli operatori e non aperta al pubblico;
- piano secondo, costituito dalla copertura, parte destinata al parcheggio degli utenti e parte a locali tecnici e vani di servizio.

Il centro commerciale si caratterizza per un'architettura moderna, tipica degli anni novanta, di relativo pregio estetico e funzionale nel suo utilizzo.

Il negozio identificato nel lotto 1 è costituito sostanzialmente da una perimetrazione a vetrina, articolata su pilastri angolari cilindrici, più finiture interne ed impianti funzionali all'uso commerciale.

Il magazzino lotto 2, invece, si presenta allo stato grezzo, con finiture grossolane tipiche di magazzini e locali ad uso accessorio, con pareti in blocchetti di cemento, pavimento di tipo industriale, porta di accesso metallico ed impianto elettrico per l'illuminazione. E' privo di impianto termico.

## 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 viene posto in vendita per i seguenti diritti: . (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

Lotto 1 negozio C164 sub 30:

galleria condominiale per due lati, unità commerciali C162 subalterno 29, C166 subalterno 31, salvo altri.

Lotto 2 magazzino M70 sub 195:

passaggio condominiale, corridoio cantine condominiale, cantina subalterno 196 e cantina subalterno 180, salvo altri.





## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lotto 1 Negozio C164 sub 30	77,00 mq	79,69 mq	1	79,69 mq	3,47 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>79,69 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>79,69 mq</b>		

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lotto 2 Magazzino M70 sub195	16,00 mq	17,19 mq	1	17,19 mq	3,83 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,19 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,19 mq</b>		

## DATI CATASTALI

LOTTO 1: NEGOZIO C164 PIANO 1 - Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	875	877	30	5	C/1	9	77	79 mq	5173,71 €	1	

LOTTO 2: MAGAZZINO M70 PIANO S1 - Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	875	877	195	5	C/2	4	16 mq	17 mq	71,89 €	1	

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Denuncia di variazione Docfa pratica RM0504316 n. 504316/2023 del 13/10/2023 per diversa distribuzione degli spazi interni e variazione di toponomastica.

Variazione del 09.11.2015, inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione toponomastica del 29.01.2007, pratica n. RM0098018 in atti dal 29.01:2007, n. 10646.1/2007, da Via da Denominarsi a Via Mario Rigamonti SNC, per il negozio subalterno 30;



Variazione toponomastica del 29.01.2007, pratica n. RM0098277 in atti dal 29.01:2007, n. 10810.1/2007, da Via da Denominarsi a Via Mario Rigamonti SNC, per il magazzino subalterno 195;

Costituzione del 05.06.1992, in atti dal 11.11.1999, n. 42622.1/1992.

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale per i seguenti motivi:

- le planimetrie in atti rappresentano una scarna illustrazione grafica del negozio e del magazzino, priva di confini;
- all'interno del negozio si è rilevata l'esistenza di una partizione interna che divide lo spazio vendita da uno spazio retrostante, adibito a deposito, nonché la modifica della collocazione della porta di accesso al vano antibagno;
- in visura non risulta presente il numero civico 100, ma solo l'indicazione della strada.

In ottemperanza alle disposizioni sui compiti dell'esperto, il sottoscritto ha redatto e presentato apposita denuncia di variazione catastale, i cui estremi sono sopra riportati e che si allega alla presente relazione.

### **PRECISAZIONI**

---

Nulla da rilevare.

### **PATTI**

---

Nulla da rilevare.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Il negozio trovasi in soddisfacenti condizioni di conservazione, tranne alcune situazioni di deterioramento delle finiture e del pavimento, dovute essenzialmente al mancato uso con conseguenze carenza di manutenzione ordinaria ed è dotato di impianto elettrico ed idrico-sanitario.

Il magazzino è prettamente una cantina, già adibita a deposito materiale, attualmente vuota.

### **PARTI COMUNI**

---

Sono comprese tra i beni condominiali le unità immobiliari descritte alle pagine 7-8-9, articolo 1, numeri da 1) a 9) dell'atto di acquisto del negozio, rogito Notaio Arcengeli Cesare, repertorio 19836/9531 del 20.09.2994, che quivi si riportano a titolo indicativo:

1. Locale ad uso deposito identificato con la lettera C, sito al piano terreno, confinante con proprietà condominiale, scale, parcheggio condominiale per tre lati, salvo se altri, in Catasto Urbano al foglio 875, particella 877, sub 23.
2. Locale ad uso deposito identificato con la lettera D, sito al piano secondo, confinante con proprietà condominiale per tre lati, proprietà comunale, salvo se altri, in Catasto Urbano al foglio 875, particella 877, sub 88.
3. Locale ad uso infermeria sito al piano secondo, confinante con proprietà condominiale per due lati, negozi C259 e C268, salvo se altri, in Catasto Fabbricati al foglio 875, particella 877, sub 89.

4. Locale ad uso ufficio, identificato con il numero C301, sito al piano secondo, confinante con proprietà condominiale, proprietà comunale, negozi C300, C302 e C268, salvo se altri, in Catasto Fabbricati al foglio 875, particella 877, sub 90.
5. Lastrico solare di copertura del piano primo, destinato a parcheggio, confinante con rampa sottostante condominiale, strada comunale, negozi C257, C211, C280 e C270, salvo se altri, in Catasto Urbano al foglio 875, particella 877, sub 153.
6. Lastrico solare di copertura del piano secondo, confinante con proprietà comunale per due lati, proprietà condominiale per due lati, salvo se altri, in Catasto Urbano al foglio 875, particella 877, sub 154.
7. Parcheggio condominiale sito al piano primo sottostrada, confinante con proprietà comunale per due lati, proprietà condominiale, vani ad uso cantina, salvo se altri, in Catasto Urbano al foglio 875, particella 877, sub 155.
8. Cinque piccoli locali destinati a cabina elettrica di trasformazione, concessi in uso all'ACEA, tutti confinanti con circostanti proprietà condominiali, salvo se altri, in Catasto Urbano al foglio 875, particella 877, sub 296, 298, 299 e 302.
9. Locale ad uso cantina, sito al piano primo sottostrada, distinto con la lettera F, confinante con proprietà condominiale per tutti i lati, salvo se altri, in Catasto Urbano al foglio 875, particella 877, sub 297.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si riscontrano tali gravami.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Le strutture, caratterizzate da una dimensione in pianta pari a mt 300 x 80, ospitano un ipermercato, spazi espositivi, parcheggi interrati e oltre 130 negozi.

Il complesso è costituito da strutture pluripiano in cemento armato gettato in opera, ed elementi prefabbricati studiati ad hoc in funzione della particolare configurazione dell'edificio.

Il locale negozio è una porzione immobiliare di forma rettangolare, chiusa su due lati da muratura prefabbricata e sugli altri due lati da lastre di vetro, spessore circa due centimetri e mezzo, che fungono da tamponatura. E' costituito da vano principale ed un retro con deposito, bagno ed antibagno. Il locale è rifinito con pavimento in materiale sintetico, pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitto ed è fornito di impianto elettrico ed idrico sanitario. Lo stato di conservazione è sostanzialmente buono, con segni di vetusta e carenze manutentive, specialmente nel retro. Si riscontra la presenza di partizioni interne in cartongesso e materiali vari, segno di precedenti attività in essere nel locale.

Il locale magazzino ha le caratteristiche di finiture dozzinali tipiche delle cantine.  
Il tutto è documentato nel servizio fotografico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Gli immobili risultano ancora nella disponibilità della società proprietaria debitrice.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Il locale negozio è stato acquistato dalla società debitrice dal costruttore, la Società con Atto di Compravendita a rogito Notaio Arcangeli Cesare di Roma, repertorio 19836, raccolta 9531 del 20.09.1994, registrato a Roma Atti Pubblici il 03.10.1994 al n. 37375 volume IV e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Roma 1 il 22.09.1994, al n. 58832 di registro generale e n. 33195 di registro particolare.

Il locale magazzino è stato acquistato dalla società debitrice dal costruttore, la Società con Atto di Compravendita a rogito Notaio Papi Marco di Roma, repertorio 93847 del 08.05.2001, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Roma 1 il 11.05.2001, al n. 39591 di registro generale e n. 25878 di registro particolare.

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

Dal certificato notarile agli atti del fascicolo telematico della procedura e dalle ispezioni ipotecarie eseguite dal sottoscritto, risulta quanto segue su entrambi i due immobili:

Iscrizione del 19/09/2012 - Registro Particolare 12727 Registro Generale 91584, per ipoteca volontaria per l'importo complessivo di euro 600.000,00 (seicentomila), derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario per l'importo di euro 300.000,00 (trecentomila), giusto atto Notaio Montalcini Marina di Roma, repertorio 535/261 del 18/09/2012.,

Iscrizione di Ipoteca Giudiziale del 01/03/2021 - Registro Particolare 4299 Registro Generale 24646, derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Roma, repertorio 11248 del 30/10/2020, per l'importo complessivo di euro 40.000,00 (quarantamila).

Trascrizione del 19/11/2021 - Registro Particolare 102837 Registro Generale 148215, relativa ad Atto di Pignoramento Immobiliare del Tribunale di Roma, repertorio 29491 del 03/11/2021.

Dalle visure catastali esperite dal sottoscritto, risultano altresì i seguenti gravami:

Nota di Iscrizione del 22/09/1994 – Registro Particolare 13889 Registro Generale 58633, ipoteca di 2° grado per la somma di euro 360.000,00 a favore INTERBANCA – BANCA PER I FINANZIAMENTO A MEDIO E LUNGO TERMINE S.P.A. e contro . iscritta sul locale commerciale sub 30, per Contratto di Mutuo della somma di euro 120.000,00 a rogito Notaio Arcangeli Cesare di Roma, repertorio 19837, raccolta 9532, con prima rata fissata al 30/09/1995 ed ultima rata al 30/09/2004. *Nota: non risultano ulteriori gravami afferente tale ipoteca, per cui il mutuo dovrebbe considerarsi estinto da circa nove anni, pur tuttavia non risultando cancellata la relativa ipoteca.*

Nota di Trascrizione del 27/07/1993 (variata in data 22/12/2008), Registro Particolare 29655, Registro Generale 54026, di Domanda Giudiziale a favore e contro , relativa ad Atto di Citazione del 16/07/1993, per emissione di sentenza di trasferimento relativo ad atto non



concluso, di cui al preliminare di cui alla Scrittura Privata Autenticata nelle firme dal Notaio Dott. Arcangeli Cesare di Roma, repertori 8871 e 8913 del 10/11/1987, afferenti il locale commercial sub 30. *Nota: Il trasferimento è stato regolarmente formalizzato ma la domanda giudiziale non risulta revocata.*

#### **Oneri di cancellazione**

ND.

#### **Note**

Si fa presente che l'Iscrizione di Ipoteca Giudiziale del 01/03/2021 - Registro Particolare 4299 Registro Generale 24646, derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Roma, repertorio 11248 del 30/10/2020, per l'importo complessivo di euro 40.000,00 (quarantamila) e non già quello indicato dall'Avv. Bizzarri (Decreto Ingiuntivo n.17042/2020 - R.G. 52826/2020 del 02.11.2020). Inoltre, una ricerca impostata sul R.G. 52826/2020 ha dato esito negativo (si allega visura negativa).

La domanda giudiziale trascritta contro la società esecutata, in data 04.04.2017 al n. reg. part. 25337, desumibile dall'ispezione ipotecaria, riguarda altri beni immobili e risulta estranea alla presente procedura esecutiva. Pertanto, viene esclusa dalle formalità da cancellare.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il complesso edilizio del centro commerciale si trova, come accennato, nella zona "Grottaperfetta", area semiperiferica sud della città, ed in particolare presso il quartiere denominato "Roma 70".

Grottaperfetta o storicamente più corretto Grotta Perfetta, è la zona urbanistica 11G del Municipio Roma VIII di Roma Capitale. Si estende sul quartiere Q. XX Ardeatino. È situata a sud della capitale, internamente al Grande Raccordo Anulare e sul lato ovest di via Ardeatina.

La zona urbanistica confina a nord-ovest con la zona urbanistica 11E Tor Marancia, a est con la zona urbanistica 11X Appia Antica Nord, a sud con le zone urbanistiche 12E Cecchignola e 12B Villaggio Giuliano, a ovest con la zona urbanistica 11F Tre Fontane.

Roma 70 è il nome di un'area urbana dell'XI Municipio di Roma. Si estende sul quartiere Q. XX Ardeatino. È situata a sud della capitale, all'interno del Grande Raccordo Anulare, nella zona urbanistica 11g Grottaperfetta.

La zona, nota anche con il nome de I granai, è sorta come agglomerato residenziale (piano di zona 39 Grottaperfetta) in un'area anticamente occupata dai granai di Nerva.

L'espansione iniziata negli anni Sessanta lungo presso l'Ottavo Colle, prosegue dal decennio successivo in quest'area: nascono così i quartieri di Rinnovamento e Roma 70, era stata pensata come "quartiere dormitorio", privo cioè di spazi di aggregazione di qualsiasi tipo, primo fra tutti una piazza, ma si è progressivamente arricchita di uffici e del centro commerciale.

Il quartiere è caratterizzato da edifici affastellati e da strade tortuose, si raccoglie oggi attorno al nucleo vitale costituito dal grande centro commerciale "I Granai". E' uno dei tanti piccoli quartieri di Roma. Sono piccoli paesi con una loro fisionomia ed altri ne stanno nascendo, con l'avanzare del cemento. Area residenziale per ceti medio impiegatizio (in alcune parti di Roma 70 e per buona parte di Rinnovamento si può parlare di tagli abitativi signorili), ha da poco recuperato un importante cuore verde con grandi potenzialità di attrazione culturale: il Forte Ardeatino ed il parco circostante, quest'ultimo riqualificato e restituito ai cittadini nel 2006.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 16.12.1991, che si produce in allegato, si evince che, in base alle previsioni del PRG - Piano Regolatore Generale, approvato con DPR 16.12.1965 e della Variante Generale approvata con DM 06.12.1971 e DM 16.02.1972, il lotto ove il complesso del centro commerciale è stato realizzato, ricadeva parte in "Zona E/3 - espansione riservata all'edilizia popolare ed economica da attuarsi

mediante i piani di zona approvati con DM n. 3266 e successiva variante, per aree soggette e non soggette ai vincoli di cui alla legge 18.04.1962 n. 167”, parte nel “perimetro delle zone on soggette a vincoli di cui alla legge 18.04.1962 n. 167, con destinazione a Zona M/2 – attrezzature di servizi privati”, parte i sede stradale con snodo viario e relativa Zona N – verde pubblico posta in fregio alle medesime” e piccolissima parte in un comprensorio di Zona E/1 – espansione con piani comprensoriali unitari con densità 200 abitanti per ettaro”.

Alla data del 16.12.1991, il comprensorio di Zona E/1 non risultava dotto di piano particolareggiato o altro strumento attuativo equivalente.

La Variante generale di PRG per il reperimento di aree per servizi e verde pubblico, adottata dalla Giunta Municipale con Delibera n 3622 del 04.06.1990, riconfermava la destinazione della sede stradale e relativa Zona N.

Il complesso edilizio del centro commerciale è stato realizzato nell’ambito della Convenzione M/2 “Granai di Nerva”, stipulata con Atto Notaio Arcangeli Cesare, repertorio 7148, raccolta 3711 del 20.05.1986, registrato a Roma 1° Ufficio Atti Pubblici il 30.05.1986 al n. 24284 serie 1/B e trascritto il 04.06.1986 al n. 44926 di Registro Generale e n. 30851 di Registro Particolare.

La Variante di Salvaguardia, adottata dal Consiglio Comunale con Delibera n. 279 del 24.07.1991, prevedeva la modifica della densità del comprensorio di zona E/1 da 200 a 140 abitanti per ettaro.

In base alle previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 20/03/2003 ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14/03/2008, il complesso edilizio ricade in zona Sistemi e Regole, Sistema insediativo Città Consolidata, Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3”.

L’immobile non risulta soggetto a vincoli paesaggistici.

Infatti, in base al PTPR – Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio, Il PTPR è stato adottato dalla Giunta Regionale con delibere n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell’art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98 e degli articoli 135, 143 e 156 del Dlgs 42/04 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) ed è stato definitivamente 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, ricade in Zona “Paesaggio degli Insediamenti Urbani” della Tavola A ed in Zona “Aree Urbanizzate del PTPR” in Tavola B.

Il PTPR Il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) sostituisce integralmente i 29 Piani Territoriali Paesistici (PTP) attualmente vigenti ad esclusione del Piano relativo all’ambito dell’ “Valle della Caffarella, Appia Antica e Acquadotti”

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso edilizio del centro commerciale è stato realizzato in base a progetto 13310 del 1988 e variante 14024 del 1992, assentiti con Concessione Edilizia 18/C del 12.03.1992 e per il quale è stata rilasciata l’agibilità n. 45 del 45 26.03.1996.

Presso il negozio, come detto in precedenza, si è rilevata l’esistenza di una partizione interna che divide lo spazio vendita da uno spazio retrostante, adibito a deposito, nonché la modifica della collocazione della porta di accesso al vano antibagno.

In merito, il sottoscritto ha fatto richiesta via PEC al competente municipio circa l’eventuale esistenza di una specifica pratica autorizzativa (DIA e/o CILA), ricevendo risposta negativa.





Pertanto, tale variazione costituisce opera eseguita in parziale difformità dal titolo edilizio (il progetto) ex art. 34 DPR 380/2001, regolarizzabile a mezzo di CILA – Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria, secondo il disposto dell'accertamento di conformità di cui all'art. 36.

Ai fini della valutazione, si applica una detrazione di 5.000,00 pari agli oneri necessari per la regolarizzazione amministrativa, compresi gli onorari del professionista incaricato, oppure ai costi di rimozione delle partizioni interne e di ripristino dello stato quo-ante.

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

In sede di accesso, il negozio risultava allacciato alla rete elettrica, con illuminazione funzionante. Gli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento risultano essere condominiali, in capo al consorzio. Non sono stati prodotti in visione, né successivamente trasmessi i certificati di conformità degli impianti

Conseguentemente, il sottoscritto non può redigere l'Attestato di Prestazione Energetica.

Infatti, l'attestato è obbligatorio nei casi previsti dall'art. 6 del Dlgs 192/2005, tra i quali si annoverano ai contratti stipulati nei casi di locazione di unità immobiliari, trasferimento di immobili a titolo oneroso ed a titolo gratuito, con esclusione della successione. La disciplina normativa è impostata sul principio della vendita negoziale, ossia che prevede una negoziazione, una trattativa tra le parti. Sebbene anche le aste giudiziarie diano luogo al trasferimento di un immobile, non è presente alcuna negoziazione tra le parti (acquirente e venditore), pertanto la normativa non si applica ai trasferimenti immobiliari che avvengono in sede di esecuzione forzata.

Inoltre non avrebbe neanche senso parlare di eventuali sanzioni amministrative verso venditore e acquirente, applicabili per esempio nel caso di mancata dichiarazione da parte dell'acquirente di aver ricevuto l'A.P.E., o del mancato obbligo del venditore di allegare l'A.P.E. al contratto. Infatti non si può parlare di contratto fra parti, visto che il decreto di trasferimento è un atto unilaterale del Giudice, sul cui contenuto le parti non possono incidere.

Pertanto, la disciplina generale che regolamenta l'obbligatorietà dell'A.P.E. per le compravendite immobiliari, non è applicabile nell'ambito delle vendite giudiziarie. Inoltre, la Regione Lazio, con il regolamento regionale n. 20 del 2021, in sede di verifica degli attestati richiede al certificatore una documentazione esorbitante rispetto a quella espressamente prevista dalla normativa nazionale (Dlgs 192/2005 e s.m.i.), come riportato nel documento che si allega (reso anonimo per motivi di privacy), per cui il sottoscritto si astiene dall'esperire l'attestazione energetica anche per non incombere la procedura di costi ed oneri non irrilevanti.

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

Il complesso edilizio del centro commerciale è provvisto del Certificato di Agibilità n. 45 del 26.03.1996, giuata richiesta protocollo 20907/1992.

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

Non sono presenti particolari vincoli od oneri condominiali, tranne quelli presenti nei regolamenti condominiali e consortili del centro commerciale.

Il sottoscritto ha richiesto e ricevuto dal Consorzio, per mezzo del suo legale, la seguente documentazione:

- Estratto conto condominiale del condomino ;
- Regolamento di Condominio;
- Atto costitutivo del Consorzio del 1994;

- Statuto definitivo del 2017.

A verifica ed eventuale integrazione della documentazione sopra indicata, il sottoscritto ha acquisito presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Roma, copia autenticata della seguente documentazione:

- Regolamento di Condominio e Tabelle Millesimali allegate all'Atto di Vendita a rogito Notaio Arcangeli Cesare di Roma, repertorio 16731, raccolta 8122 del 10.07.1992, registrato a Roma il 28.07.1992 al n. 37092 serie 1V e trascritto a Roma 1 il 17.07.1992 ai numeri di Ruolo Generale 58013 e Ruolo Particolare 33627.
- Regolamento di Condominio e Tabelle Millesimali allegate all'Atto di Rettifica a rogito Notaio Arcangeli Cesare di Roma, repertorio 16824, raccolta 8168 del 27.07.1992, registrato a Roma il 03.08.1992 al n. 38564 serie 1V e trascritto a Roma 1 il 07.08.1992 ai numeri di Ruolo Generale 64471 e Ruolo Particolare 37782.

Dai sopraelencati documenti, il sottoscritto ha potuto rilevare i seguenti dati:

Carati millesimali del Lotto 1 Negozio:

- Tabella A proprietà generale: non quotato.
- Tabella A1 proprietà generale escluso autorimessa: mm 3,55
- Tabella B gestione aria condizionata fredda: mm 3,11
- Tabella C gestione aria condizionata calda: mm 1,94

Debiti della società eseguita nei confronti del condominio al 31.12.2023: euro 51.120,74.

Non è stato possibile rilevare i carati millesimali del lotto 2 negozio, poiché l'identificazione dei negozi riportata nelle relative tabelle millesimali è difforme da quella riportata in atti.

In merito agli oneri consortili, si fa presente che il Consorzio, per mezzo del suo legale Avv. Bizzarri, ha comunicato che *"... gli importi tanto degli oneri consortili quanto di quelli condominiali non hanno una valore fisso ed immutabile a priori ma sono il risultato evidentemente delle spese e degli oneri che il Consorzio e Condominio complessivamente anticipano di anno in anno e che, detti importi, vengono poi richiesti ed approvati dai singoli consorziati e condomini in sede di approvazione del bilancio preventivo /consuntivo del singolo anno di riferimento con specifica del piano di riparto e secondo la ripartizione propria delle tabelle millesimali. Pertanto non è possibile indicare un importo annuo certo tanto della rata condominiale quanto di quella consortile senza considerare la specifica annualità di riferimento ..."*.





## STIMA

### NUOVO CRITERIO DI STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.

L'art. 568, comma 1, c.p.c., così come modificato dall'art. 13 d.l. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni in l. 6 agosto 2015, n. 132, prevede che *il valore dell'immobile pignorato dovrà essere determinato, mediante l'ausilio dell'esperto stimatore, secondo il valore di mercato, valore che, come specificato nel comma 2, non è correlato in via esclusiva ai metri quadri dell'immobile, dovendo tener conto di problematiche giuridiche e di fatto del bene che possono incidere sul valore effettivo dello stesso.*

In particolare, il sottoscritto ha pedissequamente seguito le indicazioni fornite nel documento relativo ai compiti dell'esperto stimatore, pubblicato dal Tribunale Civile di Roma, Sezione Esecuzioni Immobiliari, procedendo, come ivi indicato, a:

*“Determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito del Tribunale di Roma; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.”*

### VALORE DI VENDITA FORZATA

Il postulato dello scopo stabilisce che il valore di stima dipenda dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione. Il valore di mercato è quindi da intendersi così come definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa: *“il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti abbiano agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione.”*

Il valore di mercato, come si è visto, non può prescindere dal fatto che *l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti abbiano agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione.*

Ciò non si verifica, ovviamente, nel caso della vendita nella procedura di esecuzione immobiliare e richiama tale circostanza così fedelmente, il termine economico corrispondente al *“valore di vendita forzata (forced value)”*.

La definizione contenuta al punto 2.11, del 4° capitolo del Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, IV edizione, è la seguente:

*“Il termine “Vendita forzata” è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione, né un obiettivo distinto di misurazione, ma una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento (IVS 2,6.11)”*.

Il valore a base d'asta si ottiene dunque detraendo dal valore di mercato, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad uno che effettua l'acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

Questi maggiori oneri sono sintetizzabili nei seguenti aspetti:

**Difficoltà a visionare l'immobile:** Questo punto è probabilmente il più evidente: nel libero mercato il venditore è direttamente interessato a far visionare l'immobile al potenziale acquirente, e quindi sempre disponibile, nell'esecuzione immobiliare, invece, sussiste una oggettiva difficoltà e spesso i soggetti delegati ad accompagnare gli interessati al sopralluogo fissano gli appuntamenti con un preavviso limitato.

**Decreto di trasferimento e possesso del bene:** Il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta. Ogni Tribunale e ogni procedura ha le sue caratteristiche, ma non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di aver accesso allo stabile in tempi rapidi. In sostanza, chi compra in asta, non sa mai quando avrà il diritto reale di avere l'immobile a disposizione.

**Mancata garanzia su vizi e difformità:** La vendita avviene senza la garanzia, presente nel libero mercato, per i vizi sul bene: dieci anni sul nuovo - vizi occulti per usato, incertezza sulla qualità del bene ed il cattivo utilizzo o manutenzione da parte dell'esecutato.

**Il tempo che intercorre fra il momento della valutazione ed il giorno dell'asta:** In questo momento, con un mercato in fase recessiva, i prezzi correttamente determinati dall'epoca della valutazione, all'atto della vendita all'asta, sono spesso diversi rispetto all'effettivo valore di mercato.

**La mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione:** La pubblicizzazione degli immobili in vendita è effettuata solo tramite qualche rivista specialistica o via internet su siti specifici.

**Imposte per il trasferimento del bene:** Le norme fiscali che regolano il passaggio dell'immobile dal proprietario/debitore all'aggiudicatario dell'asta/compratore non favoriscono certo la partecipazione all'asta. Il valore sul quale viene calcolata l'imposta è, infatti, pari al prezzo di aggiudicazione, e non al valore catastale del bene (parametro normalmente più basso e utilizzato nelle compravendite nel libero mercato).

**Oneri precedenti:** Tra i costi da sostenere nell'acquisto di un immobile in condominio vi sono quelli condominiali dell'anno in corso e dei due anni precedenti, ai quali vanno aggiunte le spese deliberate negli anni passati, il cui pagamento effettivo è richiesto successivamente all'acquisto.

Sussistono anche degli incentivi, tuttavia, come:

**Esenzione degli onorari notarili:** Il decreto di trasferimento dell'immobile è redatto gratuitamente dalla cancelleria del Tribunale. Bisogna però evidenziare che il risparmio è relativo solo agli onorari notarili, in questo momento di libera contrattazione, e non alle imposte comunque e sempre dovute.

**Uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato, per aumentare la platea di possibili acquirenti:** la Sezione 4<sup>a</sup> Civile - Esecuzioni Immobiliari, del Tribunale Ordinario di Roma opera generalmente uno sconto del -15% sul valore stimato dal perito.

Concludiamo facendo notare che tutte queste divergenze vengono valutate dal sottoscritto esperto stimatore e considerate in aggiunta al valore di mercato, per giungere alla definizione corretta del valore da porre a base d'asta.

*In sintesi, si determina il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta; con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima applicato e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in base allo stato di conservazione dell'immobile"*



Ne consegue, che la somma da porre a base d'asta richiama il termine economico corrispondente al valore di vendita forzata, definito al punto 2.11, del 4° capitolo del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno-Borsa, IV edizione, come "la somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing".

La stesura del presente rapporto di valutazione, in conformità agli standard internazionali, illustra all'acquirente gli elementi che il perito estimatore ha esaminato per determinare il valore di mercato; inoltre la valutazione è intesa come fosse un teorema: dall'ipotesi si giunge alla tesi solo attraverso la dimostrazione.

Il valore che viene determinato è così frutto di un'indagine di mercato, con rilevazione di dati immobiliari a supporto di quanto espresso nel rapporto.

Questo può solo aumentare la percezione della convenienza dell'investimento che si andrà ad eseguire, allontanando invece, l'idea di un acquisto pieno di incognite.

Il valore di mercato degli immobili pignorati viene determinato attraverso un percorso, che tiene conto di criteri e procedimenti estimativi diversificati e tra loro confrontabili, fino a giungere ad un risultato finale ponderato e verificato.

Il valore di vendita forzata, che corrisponderà al prezzo a base d'asta, corrisponde statisticamente, per quanto concerne espressamente il Tribunale di Roma, ad una riduzione del -15% del valore di stima.

La stima viene elaborata sulla base di criteri e procedimenti standard, universalmente riconosciuti nel campo dell'estimo immobiliare e che rispondono ai requisiti attualmente richiesti ad una valutazione immobiliare corretta ed esaustiva, ovvero la documentazione delle fonti e la riproducibilità del procedimento estimativo.

Per quanto riguarda la stima, dallo sviluppo dei calcoli alla documentazione delle fonti, si fa riferimento all'elaborato denominato **Scheda di Stima**, prodotto in allegato e che costituisce parte integrante della presente relazione.

## CRITERI DI STIMA

---

Si è utilizzato il criterio di stima del **confronto di mercato**, il quale deriva dal presupposto che è il mercato a determinare il valore di un bene, attraverso il rapporto tra la domanda e l'offerta, in un periodo medio di contrattazione, tra due soggetti (venditore ed acquirente) indipendenti tra di loro e svincolati da esigenze particolari.

I criteri ed i procedimenti di stima sono stati dettagliatamente riportati nell'elaborato Scheda di Stima, redatto dal sottoscritto e che costituisce parte integrante della presente relazione, nonché nel relativo paragrafo.

**Valore di mercato - Market Comparison Approach:** si fonda sul confronto tra l'immobile oggetto di stima, definito soggetto, ed un insieme di immobili di confronto simili, secondo il principio che "il mercato fissa il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili"; il metodo MCA determina il valore dell'immobile da stimare, definito soggetto, confrontandolo con il valore di altri immobili posti in vendita, denominati comparabili, aventi caratteristiche il più possibile simili a quelle del soggetto stesso.



## PROCEDIMENTO DI STIMA

---

Si è seguito un procedimento analitico per passaggi successivi, al termine del quale si è giunti al valore di stima dell'immobile oggetto di perizia.

Il procedimento seguito ed singoli calcoli sono riportati in dettaglio nelle tabelle che costituiscono la **Scheda di Stima**, elaborato di sussidio alla presente relazione peritale e che ne costituisce parte integrante.

### **Analisi del mercato immobiliare.**

Il mercato immobiliare delle compravendite è attualmente in fase di rialzo dopo un lungo trend di decrescita, dovuto anche al fermo delle attività lavorative e commerciali causate nell'anno 2020 dall'epidemia di coronavirus.

### **Individuazione del Segmento di mercato.**

Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare.

Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione.

Nella fattispecie, il segmento di mercato riguarda in via esclusiva i locali commerciali ed i magazzini del Centro Commerciale I Granai di Nerva.

Il mercato immobiliare dei centri commerciali è progressivamente diventato negli ultimi 20 anni un'industria con caratteristiche specialistiche,

la specificità e il valore di un centro commerciale sono insiti nella sua capacità di produrre e sostenere reddito, derivante dalla locazione dei suoi spazi affittabili. Tale reddito è direttamente o indirettamente (canone variabile e canone minimo garantito) correlato al fatturato ritraibile dalle attività commerciali presenti nel centro commerciale, secondo una logica di soglia di sostenibilità del canone immobiliare rispetto al fatturato («effort rate»), superata la quale viene meno la convenienza economica dell'attività medesima.

### **Rilevazione delle aste giudiziarie immobiliari.**

Le aste giudiziarie immobiliari della zona in questione non ha evidenziato immobili simili a quello oggetto della presente valutazione.



## STIMA DEL LOTTO 1 NEGOZIO

### Rilevazione dei comparabili.

La ricerca di mercato, ricavata da fonti certe e documentabili, che vengono allegate in calce alla presente relazione, è stata focalizzata sui "Comparabili", ovvero sugli immobili il più possibile simili a quelli da stimare, denominato "Soggetto", nella fattispecie individuati dai locali commerciali e magazzini del centro commerciale I Granai.

Sono stati rilevati n. 4 comparabili:

Rilevazione Comparabili Commerciali					
Numero	Ubicazione	Prezzo euro	Superficie mq	Valore euro/mq	Scarto
1	C.C. Granai di Nerva	185.000,00	105,87	1.747,43	- 0,127
2	C.C. Granai di Nerva	607.000,00	136,20	4.456,68	- 1,873
3	C.C. Granai di Nerva	445.000,00	143,78	3.095,01	- 0,995
4	C.C. Granai di Nerva	190.000,00	144,32	1.316,52	0,151
Valore medio				1.551,03	

### Selezione dei comparabili.

Di questi tre comparabili, ne sono stati selezionati tre, utilizzando il procedimento del cosiddetto "Diagramma di Gauss", che visualizza in un apposito grafico i comparabili che presentano uno scarto percentuale minimo rispetto al valore unitario medio, espresso in euro/mq.

### Comparabili selezionati:

1	C.C. Granai di Nerva	185.000,00	105,87	1.747,43	- 0,127
3	C.C. Granai di Nerva	445.000,00	143,78	3.095,01	- 0,995
4	C.C. Granai di Nerva	190.000,00	144,32	1.316,52	0,151

### Valutazione con il procedimento MCA - Market Comparison Approach.

Si procede con la seguente metodologia: il prezzo marginale viene posto pari al valore unitario minimo; si calcola la superficie marginale come differenza tra la superficie del soggetto e la superficie di ciascun comparabile; si calcola il prezzo marginale come prodotto tra la superficie marginale ed il valore unitario minimo; si determina il prezzo corretto mediante la somma algebrica tra il prezzo del comparabile ed il prezzo marginale; si calcola la media aritmetica tra i prezzi corretti dei tre comparabili.

Il procedimento di stima utilizzato risponde agli standard estimativi correnti, dal momento che è documentato, ovvero corroborato da dati certi e comprovati, ed è ripetibile, ossia è stato utilizzato un procedimento matematico reiterabile da altri soggetti.



Valutazione Lotto 1 Negozio					
Caratteristica	Unità di misura	Comparabili			Soggetto
		A	B	C	
Prezzo	euro	185.000,00	445.000,00	190.000,00	79,69
Superficie	mq	105,87	143,78	144,32	
Valore	euro/mq	1.747,43	3.095,01	1.316,52	
Mimimo	euro/mq	1.316,52	1.316,52	1.316,52	
Superficie marginale	mq	- 26,18	- 64,09	- 64,63	
Valore marginale	euro	- 34.466,46	- 84.375,69	- 85.086,61	
Prezzi corretti		150.533,54	360.624,31	104.913,39	
Valore soggetto - media prezzi corretti		205.357,08			205.357,08
<b>Valore di stima (arrotondato a cifra intera)</b>					<b>205.000,00</b>

### Valore di stima.

Il valore di stima viene calcolato detraendo dal valore di mercato i costi di demolizione e ripristino dello stato quo-ante, così come indicati nell'apposita tabella.

VALORE DI STIMA	
Voce e descrizione	euro
Valore di mercato	205.000,00
Detrazione costi di demolizione e ripristino	- 5.000,00
<b>Valore di stima</b>	<b>200.000,00</b>

**Valore di stima euro 200.000,00 (duecentomila)**

### Prezzo a base d'asta.

Il prezzo a base d'asta viene solitamente individuato applicando una detrazione del -15% al valore stimato:

- valore di stima           euro 200.000,00
- detrazione -15% =       euro -30.000,00
- **prezzo base**               euro **170.000,00**

**Prezzo a base d'asta euro 170.000,00 (centosettantamila)**





## STIMA DEL LOTTO 2 MAGAZZINO

### Rilevazione dei comparabili.

La ricerca di mercato, ricavata da fonti certe e documentabili, che vengono allegate in calce alla presente relazione, è stata focalizzata sui "Comparabili", ovvero sugli immobili il più possibile simili a quelli da stimare, denominato "Soggetto", nella fattispecie individuati dai locali commerciali e magazzini del centro commerciale I Granai.

Sono stati rilevati n. 4 comparabili:

Rilevazione Comparabili Magazzini					
Numero	Ubicazione	Prezzo euro	Superficie mq	Valore euro/mq	Scarto
1	C.C. Granai di Nerva	18.000,00	31,90	564,26	- 1,309
2	C.C. Granai di Nerva	15.000,00	36,30	413,22	- 0,691
3	C.C. Granai di Nerva	28.000,00	46,20	606,06	- 1,480
4	C.C. Granai di Nerva	40.763,00	80,30	507,63	- 1,077
Valore medio				244,37	

### Selezione dei comparabili.

Di questi tre comparabili, ne sono stati selezionati tre, utilizzando il procedimento del cosiddetto "Diagramma di Gauss", che visualizza in un apposito grafico i comparabili che presentano uno scarto percentuale minimo rispetto al valore unitario medio, espresso in euro/mq.

### Comparabili selezionati:

1	C.C. Granai di Nerva	18.000,00	31,90	564,26	- 1,309
3	C.C. Granai di Nerva	28.000,00	46,20	606,06	- 1,480
4	C.C. Granai di Nerva	40.763,00	80,30	507,63	- 1,077

### Valutazione con il procedimento MCA - Market Comparison Approach.

Si procede con la seguente metodologia: il prezzo marginale viene posto pari al valore unitario minimo; si calcola la superficie marginale come differenza tra la superficie del soggetto e la superficie di ciascun comparabile; si calcola il prezzo marginale come prodotto tra la superficie marginale ed il valore unitario minimo; si determina il prezzo corretto mediante la somma algebrica tra il prezzo del comparabile ed il prezzo marginale; si calcola la media aritmetica tra i prezzi corretti dei tre comparabili.

Il procedimento di stima utilizzato risponde agli standard estimativi correnti, dal momento che è documentato, ovvero corroborato da dati certi e comprovati, ed è ripetibile, ossia è stato utilizzato un procedimento matematico reiterabile da altri soggetti.





Valutazione Magazzino					
Carattesitica	Unità di misura	Comparabili			Soggetto
		A	B	C	
Prezzo	euro	18.000,00	28.000,00	40.763,00	17,19
Superficie	mq	31,90	46,20	80,30	
Valore	euro/mq	564,26	606,06	507,63	
Mimimo	euro/mq	507,63	507,63	507,63	
Superficie marginale	mq	- 14,71	- 29,01	- 63,11	
Valore marginale	euro	- 7.467,29	- 14.726,46	- 32.036,77	
Prezzi corretti		10.532,71	13.273,54	8.726,23	
Valore soggetto - media prezzi corretti		10.844,16			10.844,16
<b>Valore di stima (arrotondato a cifra intera)</b>					<b>11.000,00</b>

### Valore di stima.

Il valore di stima corrisponde al valore sopra determinato.

VALORE DI STIMA	
Valore di stima	<b>11.000,00</b>

**Valore di stima euro 11.000,00 (undicimila)**

### Prezzo a base d'asta.

Il prezzo a base d'asta viene solitamente individuato applicando una detrazione del -15% al valore stimato:

- valore di stima           euro 11.000,00
- detrazione -15% =       euro -1.650,00
- **prezzo base**               euro **9.350,00**

**Prezzo a base d'asta euro 9.350,00 (novemilatrecentocinquanta)**



## FORMAZIONE LOTTI

### LOTTO 1



**Piena proprietà di locale commerciale di mq 79,69 lordi**, in Comune di Roma, sito all'interno del Centro Commerciale "I Granai di Nerva", avente accesso da **Via Mario Rigamonti numero civico 100, piano primo**, distinto come **negozio C164**, composto da unico ambiente con piccolo locale wc, confinante con galleria condominiale per due lati, unità commerciali C162 subalterno 29, C166 subalterno 31, salvo altri. Censito in Catasto urbano censito al **foglio 875, particella 877, sub 30**, categoria catastale C/1, zona censuaria 5, classe 9, consistenza 77 mq, superficie catastale 79 mq, rendita euro 5.173,71. Discreto stato di manutenzione e conservazione. Opere interne da regolarizzare o ripristinare.

**Prezzo base euro 170.000,00 (centosettantamila//00)**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore di mercato	Prezzo base	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Negozio Roma (RM) - Via Mario Rigamonti 100, piano 1 n. 164 sub 30	79,69 mq	Euro 200.000,00	Euro 170.000,00	100,00%	Euro 170.000,00
				<b>Prezzo base:</b>	<b>Euro 170.000,00</b>



### LOTTO 2

**Piena proprietà di locale magazzino di mq 17,19 lordi**, in Comune di Roma, sito all'interno del Centro Commerciale "I Granai di Nerva", avente accesso da **Via Mario Rigamonti numero civico 100, piano seminterrato**, distinto con il numero di **interno M70**, confinante con passaggio condominiale, corridoio cantine condominiale, cantina subalterno 196 e cantina subalterno 180, salvo altri. Censito in Catasto urbano censito al **foglio 875, particella 877, sub 195**, categoria catastale C/2, zona censuaria 5, classe 4, consistenza 16 mq, superficie catastale 17 mq, rendita euro 71,89.

**Prezzo base euro 9.350,00 (novemilatrecenticinquanta//00)**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore di mercato	Prezzo base	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino Roma (RM) - Via Mario Rigamonti 100, piano S1	20,00 mq	Euro 10.844,00	Euro 9.350,00	100%	Euro 9.350,00
				<b>Prezzo base:</b>	<b>Euro 9.350,00</b>



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nulla da evidenziare.

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.

Roma, li 12 gennaio 2024

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. **Parrino Massimiliano**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---



### LOTTO 1

---

Piena proprietà di locale commerciale di mq 79,69 lordi, in Comune di Roma, sito all'interno del Centro Commerciale "I Granai di Nerva", avente accesso da Via Mario Rigamonti numero civico 100, piano primo, distinto come negozio C164, composto da unico ambiente con piccolo locale wc, confinante con galleria condominiale per due lati, unità commerciali C162 subalterno 29, C166 subalterno 31, salvo altri. Censito in Catasto urbano censito al foglio 875, particella 877, sub 30, categoria catastale C/1, zona censuaria 5, classe 9, consistenza 77 mq, superficie catastale 79 mq, rendita euro 5.173,71. Discreto stato di manutenzione e conservazione. Opere interne da regolarizzare o ripristinare.

**Prezzo base euro 170.000,00 (centosettantamila//00)**

### LOTTO 2

---

Lotto 2: Locale magazzino di mq 17,19 in Comune di Roma, sito all'interno del Centro Commerciale "I Granai di Nerva", avente accesso da Via Mario Rigamonti numero civico 100, piano seminterrato, distinto con il numero di interno M70, confinante con passaggio condominiale, corridoio cantine condominiale, cantina subalterno 196 e cantina subalterno 180, salvo altri. Censito in Catasto urbano censito al foglio 875, particella 877, sub 195, categoria catastale C/2, zona censuaria 5, classe 4, consistenza 16 mq, superficie catastale 17 mq, rendita euro 71,89.

**Prezzo base euro 9.350,00 (novemilatrecenticinquanta//00)**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1247/2021 DEL R.G.E.**



<b>Bene N° 1 - Locale commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Mario Rigamonti 100, piano 1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio C164 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 875, Part. 877, Sub. 30, Zc. 5, Categoria C1	<b>Superficie</b>	79,69 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Discreto		
<b>Descrizione:</b>	Negozio in Centro Commerciale I Granai di Nerva, composto da vano principale e retro con wc		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Bene N° 2 - Locale Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Mario Rigamonti 100, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino M70 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 875, Part. 877, Sub. 195, Zc. 5, Categoria C2	<b>Superficie</b>	17,19 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Normale		
<b>Descrizione:</b>	Magazzino in Centro Commerciale I Granai di Nerva, composto da unico vano		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Trascrizioni*



Trascrizione del 19/11/2021 - Registro Particolare 102837 Registro Generale 148215, relativa ad Atto di Pignoramento Immobiliare del Tribunale di Roma, repertorio 29491 del 03/11/2021.

### *Iscrizioni*



Iscrizione del 19/09/2012 - Registro Particolare 12727 Registro Generale 91584, per ipoteca volontaria per l'importo complessivo di euro 600.000,00 (seicentomila), derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario per l'importo di euro 300.000,00 (trecentomila), giusto atto Notaio Montalcini Marina di Roma, repertorio 535/261 del 18/09/2012.,

Iscrizione di Ipoteca Giudiziale del 01/03/2021 - Registro Particolare 4299 Registro Generale 24646, derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Roma, repertorio 11248 del 30/10/2020, per l'importo complessivo di euro 40.000,00 (quarantamila).

Iscrizione di Ipoteca di 2° grado del 22/09/1994 - Registro Particolare 13889 Registro Generale 58633, ipoteca di 2° grado per la somma di euro 360.000,00

### *Domande Giudiziali*



Nota di Trascrizione del 27/07/1993 - Registro Particolare 29655, Registro Generale 54026, di Domanda Giudiziale a favore e contro relativa ad Atto di Citazione del 16/07/1993.

