

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE IV CIVILE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Iacovissi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 216/2024 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali	17
Stima / Formazione lotti	18
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto Unico.....	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 216/2024 del R.G.E.....	26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 104.608,00.....	26
ALLEGATI	27

INCARICO

All'udienza del 23/07/2024, il sottoscritto Arch. Iacovissi Marco, in qualità di Legale rappresentante della Società Analytics Resolutions Srl, con sede operativa in Roma, via Barberini n. 95 - 00187 - Roma (RM), iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma al n.23038, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Roma, in possesso del Certificato di Valutatore Immobiliare Avanzato ai sensi della norma UNI 11558:2014 e UNI PdR 19:2016 al n. 21FI00630PU3, e della certificazione RICS al n. 6646743, email marco.iacovissi@aresvaluations.com, PEC m.iacovissi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In applicazione alle Linee Guida in materia di buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari del CSM, alle linee guida Abi ed agli Standard RICS ed lo scrivente dichiara:

- di non essere coinvolto nell'elaborazione, nella decisione di erogazione e nel processo di sottoscrizione del credito;
- di non essere condizionato o influenzato dal merito di credito del debitore;
- di non trovarsi, rispetto al risultato della valutazione, in una situazione, effettiva o potenziale, attuale o futura, di conflitto di interesse;
- di non avere interessi nell'immobile;
- di non essere una persona collegata all'acquirente o al venditore dell'immobile;
- di fornire una relazione di valutazione imparziale, chiara, trasparente e obiettiva
- di non percepire alcuna commissione connessa al risultato della valutazione

Limiti dell'incarico:

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono state condotte analisi ambientali dei terreni, non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato, non è stata verificata la funzionalità degli impianti presenti.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Tancredi Parmeggiani 13, edificio A, piano T (Coord. Geografiche: 41.775904, 12.346838)

DESCRIZIONE

Il cespite oggetto di analisi è sito ad Acilia in Via Tancredi Parmiggiani al n. 13, zona periferica del Comune di Roma, Comune di circa 2,8 milioni di abitanti, e dista circa 25 km dal capoluogo di Provincia.

La zona ha destinazione d'uso prevalentemente residenziale, accessibile sia con mezzi pubblici che mezzi privati.

La zona risulta essere ben dotata di servizi di necessità (farmacie, banche, attività commerciali, negozi di prossimità, etc) ed è servita di parcheggi pubblici.

La principale infrastruttura viaria è la via del Mare a circa 1,5 km; a seguire l'Autostrada Roma Fiumicino distante 10 km. La rete ferroviaria risulta presente con la stazione Acilia ubicata a circa 1,7 km.

L'aeroporto più vicino è l'aeroporto di Fiumicino a 12 km.

Data la destinazione d'uso dell'asset in oggetto, la location risulta essere di sufficiente livello generale, le principali infrastrutture risultano essere vicine ed adeguatamente collegate.

Macro localizzazione

Micro localizzazione

Foto aerea



Il cespite oggetto di analisi risulta costituito da un'unità immobiliare a destinazione commerciale posta al piano terreno del Centro Commerciale 2000, ossia un piccolo Centro Commerciale a carattere rionale composto da diversi esercizi di vicinato.

Il fabbricato si articola su un piano fuori terra ed un piano interrato, e presenta una struttura portante in cemento armato con tamponature esterne rifinite in intonaco civile. La copertura è reticolare e piana.

Il lotto di vendita censito al Foglio 1075 Particella 1741 sub 12 (graffato 29) e distinto con l'interno 12 risulta costituito da un negozio composto da un unico vano e servizi. Completa la proprietà una piccola corte esterna di pertinenza attualmente adibita a veranda.

Si accede all'unità commerciale tramite Via Tancredi Parmiggiani, Via Lino Bianchi Barriviera e le parti comuni del fabbricato.

La vendita del bene non 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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Tancredi Parmeggiani 13, edificio A, piano T

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 soggetti:

- (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:

nonché ai seguenti soggetti non eseguiti:

- COMUNE DI ROMA (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- (Proprietà superficiaria 1/1)

CONFINI

Negozi n. 10 e 14, passaggio comune interno, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio		145,00 mq	1	145,00 mq	3,3 m	T
Area esterna di pertinenza		11,00 mq	0.2	2,20 mq	3,3 m	T
Totale superficie convenzionale:				147,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				147,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	1075	1741	12	6	C1	9	145	150 mq	4073,81 €	T	29

Corrispondenza catastale

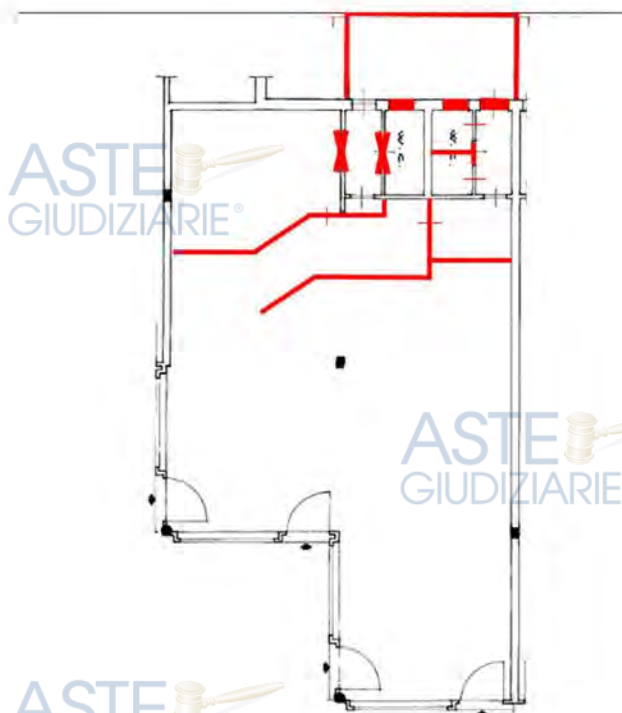
Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo del 17/09/2024 è stato riscontrato che la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto:

- 1) È stato realizzato un retronegozio adibito a locale preparazione mediante la demolizione di un bagno e la realizzazione di divisorii interni;
- 2) sono stati chiusi degli infissi esterni ed è stata rimossa una porta finestra;
- 3) È stata chiusa la corte esterna e realizzata una veranda

Al fine di regolarizzare le opere indicate al punto 1 si stimano costi di regolarizzazione, mediante la presentazione di una pratica DOCFA per complessivi euro 1.500,00 A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.

Al fine di ripristinare le opere ai punti 2 e 3 si stimano costi per complessivi euro 2.500,00 A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO CONSERVATIVO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lo stato di manutenzione esterno del complesso è da ritenersi buono e le finiture esterne sono da ritenersi di buona qualità.

Nello specifico: lo stato manutentivo interno del sub. 12 è da ritenersi sufficiente con finiture di sufficiente qualità. L'unità immobiliare risulta dotata di serramenti esterni e serramenti interni; sono stati rilevati inoltre problemi di infiltrazione sul soffitto verosimilmente imputabili a problematiche sulla copertura nella parte retrostante il locale commerciale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

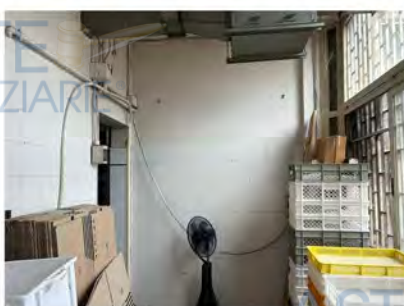


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE GIUDIZIARIE® PARTI COMUNI

Risulta trascritto il Regolamento di Condominio tramite atto a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti del 23 luglio 1990 rep. 9086 racc. N. 4420, registrato il 3 agosto 1990, trascritto l'1 agosto 1990 al n. 39503 di formalità.

Si riportano, a seguire, gli stralci del suddetto regolamento.

Costituiscono comunque beni comuni all'intero complesso, il suolo su cui esso sorge, le fondazioni, i muri maestri, le coperture e tutte le altre parti necessarie all'uso comune.

COSE COMUNI

ART.1 - NEGOZI:

- I quadri dell'energia elettrica fino ai contatori dei singoli utenti e relativi locali;
- Il vano del contatore dell'acqua;
- L'intercapedine al piano interrato;
- Zona parcheggio, illuminazione e pavimentazione;
- Rampa di accesso per portatori di handicap.

I condomini che fanno capo ai negozi, si atterranno alla "Tabella A Commerciale Negozi" per tutte quelle eventuali opere afferenti la vita e la gestione dei negozi stessi. All'uopo la sopramenzionata tabella A riporta due "tipi" di caratura millesimale.

La prima, indicata con M/M rappresenta i millesimi cui bisogna ricorrere nel caso si debbano sostenere spese alle parti comuni di cui sopra; la seconda, indicata con m/m rappresenta i millesimi cui bisogna fare riferimento per le spese da sostenere che riguardino unicamente e individualmente i fabbricati A,B,C.

- I muri interni che dividono le singole proprietà, sono di proprietà dei proprietari confinanti.

- La rete fognante, le colonne di scarico delle acque bianche e nere fino al punto di diramazione dello scarico, con la precisazione poichè gli scarichi delle acque nere corrono in tubazioni aeree sul soffitto del piano garage, queste saranno gravate di servitù attiva per tutto il complesso, con la possibilità di ispezione ed eventuali riparazioni, senza che il proprietario o i proprietari dei boxes attraversati abbiano a imporre qualsiasi diritto, salvo rifarsi verso il condominio per eventuali danni subiti dalla rottura della tubazione, in quanto la tubazione della fognatura aerea riguarda i bagni dei negozi siti al piano terreno del centro commerciale.

- I locali contengono i contatori posti al piano interrato.

Il piano dei negozi avrà diritto di passaggio per eventuali controlli e utenze da parte di incaricati del complesso dei negozi posti al piano terreno e si creerà in tal modo una servitù attiva di passaggio.

Il passaggio dovrà avvenire unicamente accedendo dalla rampa parallela alla strada che immette nella piazza del centro.

- L'area di parcheggio e quella prospiciente i negozi, comprese anche quelle a forma di triangolo che affacciano sulla piazza.
- Il piano negozi sarà gravato di servitù passiva di passaggio per le uscite di sicurezza del piano interrato.
- L'insegna luminosa, la bacheca per le comunicazioni condominiali (qualora alcuni condomini non abbiano diritto a non partecipare, saranno esclusi dal contribuire alle spese di cui sopra).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si desume dall'Atto di compravendita del 16/01/2002 Rep. n. 57866 Racc. n. 5380 a firma del Notaio Giancarlo Giglio la non presenza di censo, livello, usi civici, servitù attiva che passiva se non quelli in quota proporzionale di comproprietà condominiale, nonché tutti i diritti, gli obblighi e le riserve nascenti dalla Convenzione con il Comune di Roma a rogito del Notaio Nicola Nobile Mattei del 25 marzo 1986 rep. n. 449/106.

Si riportano, a seguire, gli stralci relative al passaggio degli impianti nella suddetta Convenzione:

Art.10

IMPIANTI ELETTRICI, DI ACQUA E GAS

La fornitura di acqua tanto per uso potabile quanto per la costruzione del fabbricato o per altro uso è riservata all' A.C.E.A. che è l'unico Ente cui compete detta fornitura nel territorio del Comune di Roma.

ASTE
GIUDIZIARIE

— Analoga disciplina varrà per la fornitura di energia sia per l'illuminazione che per la motrice e soltanto nel caso che l'A.C.E.A. non sia in grado, per lo sviluppo della sua rete, di fornire l'energia stessa. Il concessionario potrà fornirsene provvisoriamente dall'ENEL.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

— In ogni caso la concessionaria, qualora non sia diversamente previsto dalle norme di piano, è vincolata alla costruzione, sotto l'ispezione

ASTE
GIUDIZIARIE

nel lotto di pertinenza, delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica (sia per uso privato che per l'illuminazione pubblica) con obbligo di assumere i relativi oneri e secondo le indicazioni che verranno fornite dall'Ente erogatore e dal Comune di Roma.

ASTE
GIUDIZIARIE

— Sul terreno concesso è altresì consentito l'eventuale passaggio di canalizzazioni di pubblici servizi di qualsiasi specie, previa autorizzazione dei competenti uffici comunali.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

— In ogni caso la concessionaria è tenuta a consentire il passaggio per canalizzazione, per pubblici servizi e l'esecuzione dei relativi lavori a semplice richiesta dell'Amministrazione e senza diritto a corrispettivo o compenso di qualunque genere.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per quanto riguarda gli impianti del gas, resta inteso che sono a carico del Comune di Roma gli oneri per la rete di adduzione, mentre le spese relative alla rete di distribuzione saranno sostenute integralmente dal complesso di utenza servile, in base ai regolamenti aziendali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOTTOSUOLO E SOPRASSUOLO

Fatto salvo quanto previsto al precedente art.7, qualora, nell'ambito del piano di zona, nel soprassuolo e nel sottosuolo, esistessero condutture elettriche o telefoniche, tubazioni di acqua e gas, nonché fogne, ecc., gli oneri per il loro spostamento in altra sede saranno assunti dal Comune e le relative spese ripartite pro-quota fra tutti gli eventuali coassegnatari in rapporto alle volumetrie edificabili previste dal piano di zona.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato presenta una struttura portante in cemento armato, con tamponature rifinite in intonaco e presenza di serrande esterne. Internamente le pareti sono rifinite ad intonaco tinteggiato, i pavimenti sono in simil marmittone. L'altezza interna risulta essere di 3,3 m. La dotazione impiantistica è da ritenersi sufficiente ed è costituita da: impianto elettrico, impianto di condizionamento e presenza impianto idrico sanitario oltre che canna fumaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato con titolo non opponibile alla procedura.

Si desume dalla nota fornita dall'Agenzia delle Entrate che alla data del 20.09.2024 risultava registrato il comodato tra il Sig. _____, in qualità di socio accomandatario della Soc. _____, e la _____ in persona del legale rappresentante pro tempore Sig. _____; la durata era fissata in anni 2 (due) con decorrenza dal 17/10/2022 e scadenza al 16/10/2024.

In data 26/11/2024 il G.E. ha disposto un'indennità di occupazione a far data dalla scadenza del contratto di comodato (16/10/2024) e rimandando ulteriore provvedimento all'esito dell'udienza già fissata.

Inoltre, in occasione del sopralluogo del 17/09/2024 è stata rilevata la presenza di beni mobili che saranno rimossi a spese e cura del debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/01/2002	di Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giglio Giancarlo	16/01/2002	57866	5380
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			21/01/2002	5191	3514
		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 non risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 27/09/2007
Reg. gen. 173042 - Reg. part. 43895
A favore di Banca Popolare di Aprilia - Società per Azioni
Contro:
Capitale: €120.000,00
Totale: € 240.000,00
Note: Annotazione n. 37 del 02/01/2013 (ATTO AGGIUNTIVO A CONTRATTO DI MUTUO A MEDIO TERMINE)
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE
Iscritto a Roma il 18/10/2016
Reg. gen. 115408 - Reg. part. 20150
Capitale: € 89.741,31
Totale: € 179.482,62
A Favore: Equitalia Servizi di riscossione Spa
Contro:
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 06/09/2016
Reg. gen. 134929 - Reg. part. 24209
Capitale: € 10.440,87
Totale: € 18.000,00
A Favore:
Contro:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 22/02/2024
Reg. gen. 21015 - Reg. part. 15971
A favore di
Contro: nato a il per la quota di 1/1

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma individua l'immobile come segue:

Sistema insediativo: Città Consolidata

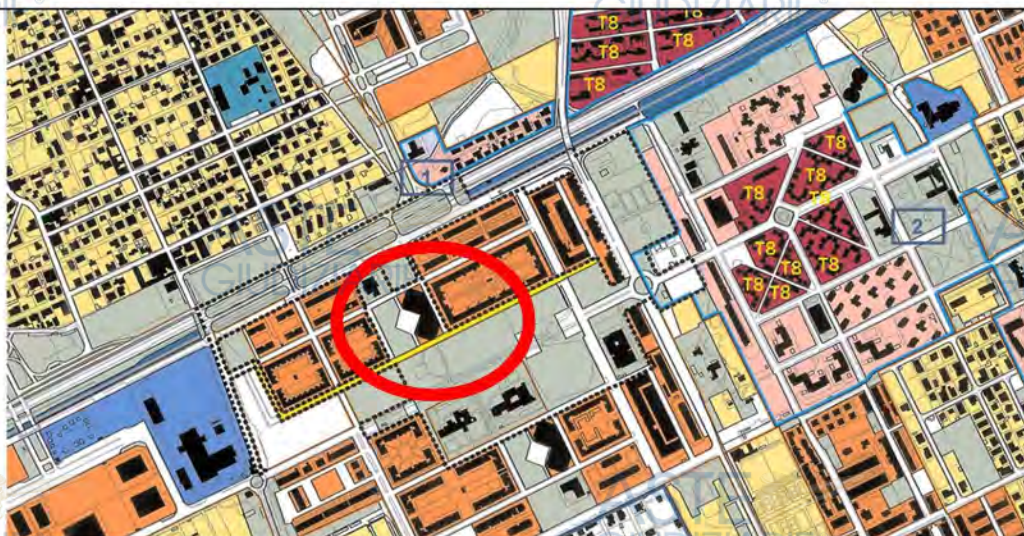
Tessuto T3 - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera NTC art. 44, 45 e 48.

Art 45 - Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, non consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle condizioni generali indicate nello stesso art. 45.

Carta per la qualità:

Fabbricato non ricompreso nella Carta per la Qualità.

Stralcio del P.R.G.



Stralcio della Carta della Qualità



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente il 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato è stato edificato in forza della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Roma in data 03.07.1986 n. 539/C e successiva variante n. 1392/C in data 12/10/1989.

E' stata inoltre stipulata, tra il Comune di Roma e l'impresa **ASTE GIUDIZIARIE** - Società cooperative a responsabilità limitata, la Convenzione Urbanistica rogito Notaio Nicola Nobile Mattei del 25 marzo 1986 rep. n. 449/106, dalla quale si evince quanto segue:

15 di 27

- all'art. 2 "durata, contenuto, esercizio della concessione, criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione". La concessione si intende effettuata per la durata di anni 99 e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario o suoi aventi causa presentata almeno un anno prima della scadenza.

- all'art. 6 "ipotecabilità del diritto". Dopo l'ultimazione degli edifici, il suddetto diritto potrà inoltre essere ipotecato a garanzia di mutui da erogarsi, per acquisto di interi edifici o porzioni di essi, estinguibili entro il periodo di durata della concessione.

- all'art. 9 "criteri per le vendite". Gli alloggi potranno essere ceduti esclusivamente a soggetti che abbiano i requisiti per essere assegnatari di alloggi economici e popolari secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia:

- Cittadinanza italiana
- Residenza o attività lavorativa nel Comune di Roma
- Non sia proprietario nel Comune di Roma di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare
- Non abbia ottenuto negli ultimi venti anni alcuna assegnazione di abitazione, in proprietà o in superficie, realizzata o acquistata con il concorso di contributo pubblico ovvero a soggetti che si obbligano a dare in locazione gli alloggi medesimi per un tempo non inferiore a dodici anni. Tale obbligo fa carico al primo acquirente e comunque è consentita la vendita dell'alloggio nel periodo previsto di locazione a soggetto in possesso dei sopradetti requisiti di cui ai numeri 1,2,3, e 4 del presente articolo 9.

Si precisa infine che gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione poiché le disposizioni di cui all'art. 35 della L.865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e, che solo per gli alloggi a destinazione residenziale è prevista la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione e del prezzo di massima cessione.

E' stato stipulato un atto d'obbligo del 05/03/1986 rep. n. 425 racc n. 103 nel quale viene riportato parere favorevole dalla commissione edilizia subordinando il rilascio della Concessione alla presentazione da parte della cooperative di un atto mediante il quale la "

' si obbligasse a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dell'intera costruzione, a destinare i locali "cantina di deposito" a servizio dei sovrastanti negozi e a lasciare a giorno e libero il portico a passaggio pubblico, così come riportato nelle planimetrie del Progetto; inoltre si impegnava a stipulare con il Comune di Roma la Convenzione di concessione del diritto di superficie sul predetto terreno di mq 4.800,00 e a versare il relativo corrispettivo, così come previsto dalle predette delibere del Consiglio Comunale di Roma n. 856 in data 6 Marzo 1984 e n. 32 in data 6 Febbraio 1986.

È stato altresì stipulato un atto d'obbligo del 21/09/1989 rep. n. 8249 racc n. 4261 nel quale permane l'obbligo permanente a mantenere la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, così come riportato nella planimetria del Progetto approvato.

A seguito del sopralluogo del 17/09/2024 è stato riscontrato che lo stato dei luoghi non corrisponde all'elaborato grafico della Concessione Edilizia in Variante n. 1392/C del 12/10/1989, in quanto sono state rilevate le seguenti difformità:

- 1) È stato realizzato un retronegozio adibito a locale preparazione mediante la demolizione di un bagno e la realizzazione di divisori interni;
- 2) sono stati chiusi degli infissi esterni ed è stata rimossa una porta finestra;
- 3) È stata chiusa la corte esterna e realizzata una veranda;
- 4) È stato demolito un divisorio tra le ex unità interno 11 e 12.

Al fine di regolarizzare le predette difformità si stimano costi di regolarizzazione mediante la presentazione di una CILA in sanatoria per le modifiche interne e la fusione dei due interni per complessivi euro 4.000,00 A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.

Inoltre si stimano costi di ripristino delle difformità rilevate ai punti 2 e 3 già imputati nella sezione "Conformità Catastale".

Stralcio della pianta relativa alla Variante Concessione Edilizia n. 1392/C del 12.10.1989



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

Si desume dalla mail dell'Amministratore pro tempore del 19/02/2025 che per le annualità 2023 e 2024 risultano le seguenti somme dovute: 5.408,31 €

Inoltre per l'immobile risultano approvate le seguenti spese straordinarie relative all'Edificio A e più precisamente per le "Riparazioni del lastrico solare – Ripristino interno negozi 6,7,8 danni da infiltrazioni – Rimozione urgente parziale controsoffitto ammalorato (negozi 12)" per la complessiva somma di €3.500,00 + IVA e che non "risulta a conoscenza della pendenza di procedimenti pendenti dinanzi alle autorità giudiziarie".

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore di mercato" alla data della valutazione.

La valutazione dei singoli lotti è stata effettuata assumendo come ipotesi di riferimento una compravendita del complesso immobiliare in blocco (non frazionato), considerandolo libero e immediatamente disponibile (non locato).

Il probabile *valore di mercato* secondo gli standard internazionali RICS (the Royal Institution of Chartered Surveyors) viene definito come segue:

"L'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni" (RICS RED BOOK).

Ai sensi dell'art. 568 del codice di procedura civile, il valore di mercato viene definito come segue: "Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute".

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Il *Market Comparison Approach* è un procedimento di stima del valore di mercato, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili."

Procedimento di stima:

Le indagini relative ai settori di mercato di riferimento sono state finalizzate alla conoscenza del mercato immobiliare della microzona in cui è ubicato l'immobile in oggetto. L'analisi si è inoltre basata sulla conoscenza delle cosiddette fonti indirette, costituite dai principali Osservatori del Mercato Immobiliare e dalle relative pubblicazioni di settore che forniscono valori di vendita medi per comune, per macrozona di riferimento e per destinazione d'uso degli immobili. I valori unitari utilizzati sono stati desunti dal mercato immobiliare locale di riferimento adattandoli alle specifiche caratteristiche della proprietà con opportuni coefficienti, in quanto non esistono due beni immobili perfettamente identici.

L'analisi di mercato è stata condotta con riferimento alla destinazione d'uso residenziale nel Comune di riferimento ed ha interessato le fonti dirette, rappresentate da qualificati operatori del settore immobiliare locale, mediante una puntuale disamina sia di prezzi di offerta relativi a immobili in uno stato manutentivo "buono" e con caratteristiche posizionali ed architettoniche analoghe al cespite in oggetto.

Si riportano di seguito le risultanze dell'analisi di mercato e dell'analisi dei transati:

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Tipo di contratto	Fase del mercato	Forma di mercato	Filter
Compravendita	Recessione	Concorrenza monopolistica	Assente
Tipologia Immobiliare	Tipologia Edilizia	Destinazione	Stato
Unità in Condominio	Edificio isolato	Retail	Sufficiente
			Medie

CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Domanda/Offerta:

L'analisi di mercato ha evidenziato una scarsa domanda di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

L'analisi di mercato ha evidenziato un'offerta limitata di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Livello del prezzo:

L'analisi di mercato ha evidenziato asking price unitari che si attestano nei seguenti range:

per la vendita:	tra	1.333,33	euro/mq	e	1.382,05	euro/mq
per i transati	tra	500,00	euro/mq	e	1.300,00	euro/mq
per le aste:	tra	1.026,00	euro/mq	e	1.888,00	euro/mq

Trend transazioni:

Dall'analisi delle NTN, il trend comunale delle transazioni per il settore di riferimento risulta crescente rispetto all'anno precedente

Giudizio di commerciabilità:

Date le caratteristiche dell'asset, si ritiene che questo abbia una limitata liquidità.

Si stimano tempi vendita pari a 12/18 mesi

Potenziale acquirente:

Utilizzatore diretto

OMI Semestre 2024/1 - fonte: www.AgenziaEntrate.gov.it

Comune	Roma	Provincia	RM	Zona OMI	E83
COMPRAVENDITA					
	Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min - €/mq	1.900		900	1300	800
Max - €/mq	2.800		1.300	1950	1150
LOCAZIONE					
	Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min - €/mq anno	96		90	100	52
Max - €/mq anno	142		130	142	72
YIELD LORDO					
	Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min	5,05%	-	10,00%	7,66%	6,45%
Max	5,06%	-	9,97%	7,26%	6,26%

Segmento di Mercato: **Negozio**

Comune		2019	2020	2021	2022	2023
Roma						
NTN	Totale	2.004	1.683	2.074	2.134	2.383
	%	-	-16,0%	23,2%	2,9%	11,6%
STOCK	Totale	118.444	118.078	117.601	117.333	116.789
	%	-	-0,3%	-0,4%	-0,2%	-0,5%
IMI	Totale	1,7%	1,4%	1,8%	1,8%	2,0%
	%	-	-15,7%	23,7%	3,2%	12,2%



Per applicare l'MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione) ed espressi sia in termini percentuali che in termini di valore.

Gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi del MCA, le cui fasi sono le seguenti:

1) analisi del mercato per la rilevazione degli asking price di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato; in considerazione delle asimmetrie informative che afferiscono la congiuntura dei mercati e la ricerca di dati di mercato, in luogo dei prezzi di mercato sono stati analizzati i prezzi offerti in vendita per immobili simili (asking price), ed agli stessi è stato applicato uno sconto in fase di trattativa pari al 10%.

La UNI 11612:2015 "Stima del valore di mercato degli immobiliari, infatti, consente, al fine di rilevare la congiuntura di mercato, previa analisi di compatibilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, di prendere in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price) in luogo dei prezzi di mercato desunti dalle transazioni al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento), laddove il committente nella fase sottoscrizione della lettera d'incarico sia stato informato preventivamente delle potenziali criticità, previa analisi di compatibilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price)

- 2) rilevazione dei dati immobiliari;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari;
- 4) compilazione della tabella dei dati;
- 5) stima dei prezzi marginali;
- 6) redazione delle tabelle di valutazione;
- 7) sintesi valutativa e presentazione dei risultati.

Applicazione del metodo: Nelle colonne sono riportati gli immobili di confronto (Comparabile 1, 2, 3) e l'immobile oggetto di stima (il Subject).

Nelle righe sono riportati il prezzo di mercato rilevato e le caratteristiche immobiliari: data del contratto, le caratteristiche superficiali, le altre caratteristiche tipologiche, le caratteristiche posizionali e qualitative.

Una volta eseguita l'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, si procede nella compilazione della tabella di valutazione nella quale vengono svolte le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare.

La tabella di valutazione si basa un ragionamento estimativo svolto nel confronto tra due immobili, uno di prezzo noto e uno di prezzo incognito, come ad esempio l'immobile di confronto e l'immobile da valutare.

Si parte dal prezzo totale dell'immobile e si considera una caratteristica alla volta. Se per la particolare caratteristica l'immobile di confronto è maggiormente dotato, allora il prezzo dell'immobile da stimare deve risultare minore di quello dell'immobile di confronto, in quanto è meno dotato. Per far ciò occorre sottrarre qualcosa al prezzo noto: questo qualcosa è il prezzo marginale della caratteristica moltiplicato per la differenza nella dotazione della caratteristica. Il valore di mercato dell'immobile da valutare è pari al prezzo corretto, ossia alla somma del prezzo dell'immobile di confronto e degli aggiustamenti delle caratteristiche considerate.

Alla luce di quanto sopra, il valore di mercato dei cespiti è stato stimato considerando le caratteristiche tipologiche e strutturali, l'identificazione catastale, la consistenza, lo stato d'uso e di manutenzione, il grado di finitura, l'epoca di costruzione, le potenzialità commerciali, come indicato nella tabella seguente.

ASTE
GIUDIZIARIE

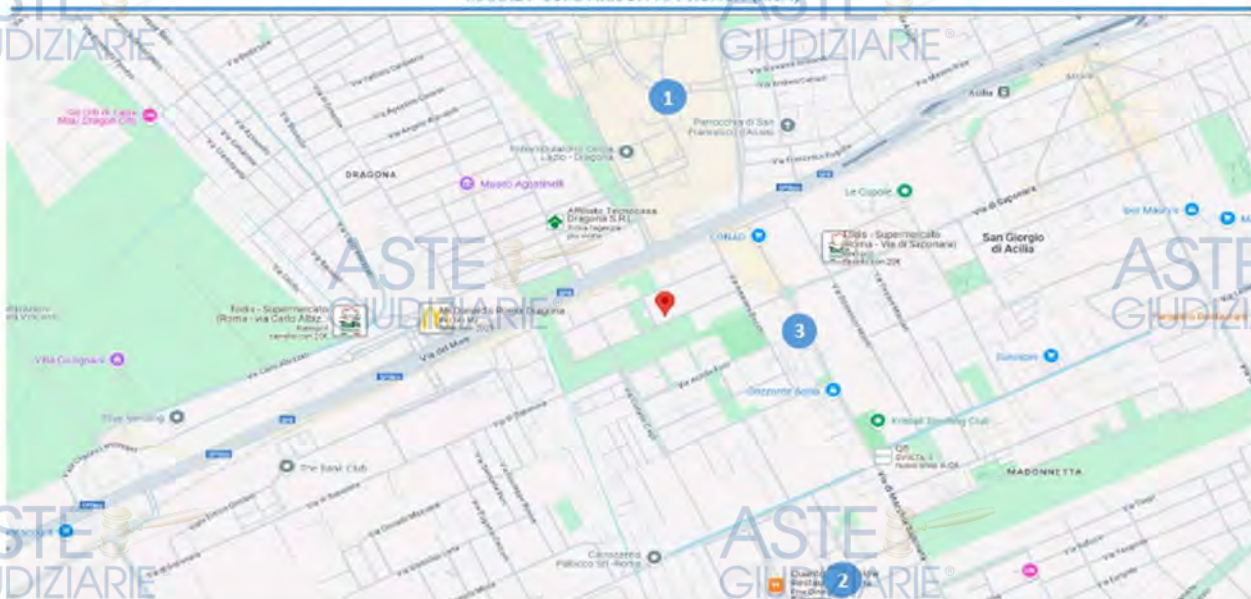
MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Caratteristiche	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
Foto			n.d.	
Comune	Roma	Roma	Roma	Roma
Indirizzo	Via Ottone Fattiboni	Via Padre Massaruti	Via Amedeo Bocchi	Via Tancredi Parmeggiani
Zona	Periferica	Periferica	Periferica	13 Periferica
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/100656217/	https://www.immobiliare.it/annunci/117642389/?entryPoint=map#foto4	https://www.immobiliare.it/annunci/99764990/	-
Data (mesi)	0,00	0,00	0,00	-
* Prezzo Offerto [€]	€ 107.800	€ 59.000	€ 60.000	-
* Sup. commerciale [mq]	78	43	45	147
Prezzo unitario [€/mq]	€ 1.382	€ 1.372	€ 1.333	-
Sconto Trattativa	-10%	-10%	-10%	-
Prezzo scontato	€ 97.020	€ 53.100	€ 54.000	-
* Stato di manutenzione	Buono	Buono	Buono	Sufficiente
* Dotazione impiantistica	Buono	Buono	Buono	Sufficiente
* Servizi igienici	1	1	1	1
* Ascensore	assente	assente	assente	assente
* Livello piano	0	0	0	0
* Box/posto auto [n]	0	0	0	0

Tabella dei dati

Data [mesi] [n]	0	0	0	-
Prezzo scontato [€]	€ 97.020	€ 53.100	€ 54.000	-
Sup.commerciale [mq]	78	43	45	147
Prezzo unitario scontato [€/mq]	€ 1.244	€ 1.235	€ 1.200	-
Stato di manutenzione [n]	2	2	2	1
Dotazione impiantistica [n]	2	2	2	1
Servizi igienici [n]	1	1	1	1
Livello Piano [n]	0	0	0	0
Box/posto auto [n]	0	0	0	0

Stima dei Prezzi Marginali

Prezzo marginale	Minimo	1.200,00	Data	Rivalutazione annua	2%
Costo (C)		5.000,00	Costo (C)		8.000,00
Vita utile (n)		24	Vita utile (n)		24
Vetustà (t)		20	Vetustà (t)		20
Coeff. piano		3%	Ascensore del soggetto		assente
Costo al mq. x liv.		200,00	Box / Posto auto		Valore
					50.000,00

Analisi dei Prezzi Marginali

Data [mesi] [n]	161,70	88,50	90,00	-
Prezzo unitario [€/mq]	1.243,85	1.234,88	1.200,00	-
Stato di manutenzione [n]	200,00	200,00	200,00	-
Dotazione impiantistica [n]	1.333,33	1.333,33	1.333,33	-
Servizi igienici [n]	833,33	833,33	833,33	-
Livello Piano [n]	2.910,60	1.593,00	1.620,00	-
Box/posto auto [n]	50.000,00	50.000,00	50.000,00	-

Tabella di Valutazione

Data (mesi) (n)	0,00	0,00	0,00	-	
Prezzo unitario [€/mq]	83.040,00	125.040,00	122.640,00	-	
Stato manutenz. (n)	-29.440,00	-29.440,00	-29.440,00	-	
Dotazione impiantistica (n)	-1.333,33	-1.333,33	-1.333,33	-	
Servizi igienici (n)	0,00	0,00	0,00	-	
Livello Piano (n)	0,00	0,00	0,00	-	
Box/posto auto (n)	0,00	0,00	0,00	-	
Prezzi corretti	149.286,67	147.366,67	145.866,67	-	
Peso dei comparabili	40%	30%	30%	-	
Massimo	149.286,67	Minimo	145.866,67	Divergenza %	2,3%

Sintesi di Stima

Valore di Mercato [€]	147.684,67
Valore di Mercato Unitario [€/mq]	1.000,00

VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C. P. C.

Alla luce delle precedenti analisi il valore di mercato dei cespiti è stato stimato considerando le caratteristiche tipologiche e strutturali, l'identificazione catastale, la consistenza, lo stato d'uso e di manutenzione, le potenzialità commerciali, come indicato nella seguente tabella:

QUOTA IN VENDITA: Proprietà superficiale 1/1

STATO DI POSSESSO: Libero

VALORE STIMATO 147.200,00 € 1.000,00 €/Mq

VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE 125.120,00 € 850,00 €/Mq

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI -10% -12.512,00 € -85,00 €/Mq

STATO DI POSSESSO 0% 0,00 € 0,00 €/Mq

CORRISPONDENZA CATASTALE -4.000,00 € -27,17 €/Mq

REGOLARITA' URBANISTICA -4.000,00 € -27,17 €/Mq

PROBLEMATICHE AMBIENTALI 0,00 € 0,00 €/Mq

CAPEX 0,00 € 0,00 €/Mq

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE 0,00 € 0,00 €/Mq

VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C. P. C. 104.608,00 € 710,65 €/Mq

Per la determinazione del diritto di superficie è stata applicata una riduzione del 15% considerando un periodo residuo di 60 anni alla scadenza della Convenzione.

Al predetto valore, inoltre, è stata applicata una riduzione del 10% per l'assenza di garanzia di vizi. Infine, sono stati detratti gli oneri di regolarizzazione urbanistica, le spese occorrenti per cancellare i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, le spese per eventuali problematiche ambientali e spese di ripristino.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa degli adeguamenti e delle correzioni della stima:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Roma (RM) - Via Tancredi Parmeggiani 13, edificio A, piano T	147,20 mq	710,65 €/mq	€ 104.608,00	100,00%	€ 104.608,00
Valore di stima:					€ 104.608,00

Nel rispetto dei termini previsti, in data 26/03/2025 è stata inviata alle parti la bozza dell'elaborato peritale mentre in data 27/03/2025 la stessa è stata inviata alla parte esecutata.

Nel rispetto dei termini indicati nelle suddette comunicazioni (10 giorni dall'invio ndr), non sono pervenute allo scrivente osservazioni formulate dalle parti.

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. Illustrissima e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 14/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Iacovissi Marco

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Tancredi Parmeggiani 13, edificio A, piano T
- Il cespite oggetto di analisi è sito ad Acilia in Via Tancredi Parmiggiani al n. 13, zona periferica del Comune di Roma, Comune di circa 2,8 milioni di abitanti, e dista circa 25 km dal capoluogo di Provincia. La zona ha destinazione d'uso prevalentemente residenziale, accessibile sia con mezzi pubblici che mezzi privati. La principale infrastruttura viaria è la via del Mare a circa 1,5 km; a seguire l'Autostrada Roma Fiumicino distante 10 km. La rete ferroviaria risulta presente con la stazione Acilia ubicata a circa 1,7 km. L'aeroporto più vicino è l'aeroporto di Fiumicino a 12 km. Data la destinazione d'uso dell'asset in oggetto, la location risulta essere di sufficiente livello generale, le principali infrastrutture risultano essere vicine ed adeguatamente collegate. Il cespite oggetto di analisi risulta costituito da un'unità immobiliare a destinazione commerciale posta al piano terreno del ossia un piccolo Centro Commerciale a carattere rionale composto da diversi esercizi di vicinato. Il fabbricato si articola su un piano fuori terra ed un piano interrato, e presenta una struttura portante in cemento armato con tamponature esterne rifinite in intonaco civile. La copertura è reticolare e piana. Il lotto di vendita censito al Foglio 1075 Particella 1741 sub 12 (graffato 29) e distinto con l'interno 12 risulta costituito da un negozio composto da un unico vano e servizi. Completa la proprietà una piccola corte esterna di pertinenza attualmente adibita a veranda. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà Superficiaria (1/1).
Destinazione urbanistica Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma individua l'immobile come segue: Sistema insediativo: Città Consolidata Tessuto T3 - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera NTC art. 44, 45 e 48. Carta per la qualità: Fabbricato non ricompreso nella Carta per la Qualità.
- **Prezzo base d'asta: € 104.608,00**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 104.608,00

Bene N° 1 - Unità Commerciale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Tancredi Parmeggiani 13, edificio A, piano T		
Diritto reale:	Proprietà Superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1075, Part. 1741, Sub. 12, Zc. 6, Categoria C1	Superficie	147,20 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione esterno del complesso è da ritenersi buono e le finiture esterne sono da ritenersi di buona qualità. Nello specifico: lo stato manutentivo interno del sub. 12 è da ritenersi sufficiente con finiture di sufficiente qualità. L'unità immobiliare risulta dotata di serramenti esterni e serramenti interni; sono stati rilevati inoltre problemi di infiltrazione sul soffitto verosimilmente imputabili a problematiche sulla copertura nella parte retrostante il locale commerciale.		
Descrizione:	Il cespite oggetto di analisi è sito ad Acilia in Via Tancredi Parmiggiani al n. 13, zona periferica del Comune di Roma, Comune di circa 2,8 milioni di abitanti, e dista circa 25 km dal capoluogo di Provincia. La zona ha destinazione d'uso prevalentemente residenziale, accessibile sia con mezzi pubblici che mezzi privati. La principale infrastruttura viaria è la via del Mare a circa 1,5 km; a seguire l'Autostrada Roma Fiumicino distante 10 km. La rete ferroviaria risulta presente con la stazione Acilia ubicata a circa 1,7 km. L'aeroporto più vicino è l'aeroporto di Fiumicino a 12 km. Data la destinazione d'uso dell'asset in oggetto, la location risulta essere di sufficiente livello generale, le principali infrastrutture risultano essere vicine ed adeguatamente collegate. Il cespite oggetto di analisi risulta costituito da un'unità immobiliare a destinazione commerciale posta al piano terreno del ..., ossia un piccolo Centro Commerciale a carattere rionale composto da diversi esercizi di vicinato. Il fabbricato si articola su un piano fuori terra ed un piano interrato, e presenta una struttura portante in cemento armato con tamponature esterne rifinite in intonaco civile. La copertura è reticolare e piana. Il lotto di vendita censito al Foglio 1075 Particella 1741 sub 12 (graffato 29) e distinto con l'interno 12 risulta costituito da un negozio composto da un unico vano e servizi. Completa la proprietà una piccola corte esterna di pertinenza attualmente adibita a veranda. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà Superficiaria (1/1).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato con titolo non opponibile alla procedura		

ALLEGATI

Elenco allegati:

- 1) Visura storica immobile;
- 2) Estratto di Mappa;
- 3) Planimetria Catastale;
- 4) Formalità per soggetto;
- 5) Formalità per immobile e relative note;
- 6) Atto di Compravendita del 16 marzo 2002
- 7) Agenzia delle Entrate – contratto di locazione fornito;
- 8) Convenzione per la cessione del diritto di superficie del 25 marzo 1986;
- 9) Regolamento condominio;
- 10) mail amministratore di condominio;
- 11) atto d'obbligo del 21 settembre 1989 rep 8249 racc 4261;
- 12) atto d'obbligo del 5 marzo 1986 rep 425 racc 103
- 13) Ricevuta invio bozza elaborato peritale