

TRIBUNALE DI ROMA

ASTE SEZIONE IV EE.II.
GIUDIZIARIE® G. E. DOTT.SA LIVERANI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Graziano Castagnetta, nell'Esecuzione Immobiliare RGE 583/2025.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Promossa da:

Codice fiscale:

Contro:

.....

Codice fiscale.....

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio in Roma: Via degli Scipioni, 268/A, 00192
www.studiocastagnettaecicala.com

Cod. Fisc. CSTGZN64H16H501V - P.IVA 02530740220

Sommario.....	2
Incarico	3
Premessa.....	3
Localizzazione	4
Descrizione	7
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Dati Catastali.....	12
Consistenza	15
Stato conservativo	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Parti Comuni	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Servitù, censo, livello, usi civici.....	26
Stato di occupazione	26
Normativa urbanistica	26
Regolarità edilizia	29
Stima / Formazione lotti.....	35
Formazione lotti.....	65
Allegati	67

Il Giudice per le Esecuzioni, dott. F. Scolaro, con Decreto di Nomina del 30/12/2025, nominava Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c., il sottoscritto Arch. Graziano Castagnetta, con sede operativa in Roma, via degli Scipioni n. 268/A, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma al n.9758, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Roma al n.774, email: grazianocastagnetta1@gmail.com, PEC g.castagnetta@pec.archrm.it. In data 30/12/2025 riceveva notifica via pec della nomina e in data 09/01/2026 il sottoscritto depositava Accettazione dell'incarico e Atto di giuramento di rito.

In applicazione alle Linee Guida in materia di buone prassi nel settore delle procedure fallimentari e delle esecuzioni immobiliari del CSM, alle linee guida Abi ed agli Standard RICS, 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.

La presente consulenza tiene conto delle direttive indicate dalla recente Circolare del 16/04/2026 del Presidente della IV Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Roma – Aggiornamento dei Compiti dell'Esperto Estimatore.

Il pignoramento che ha dato impulso alla Procedura Esecutiva RGE 583/2025, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 30/05/2025 Reg. Gen. n. 68890, Reg. part. n. 50504 ha ad oggetto i seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Locale commerciale ubicato in Roma, Via Valle dei Fontanili, snc (Via Casale del Fico, 190) edificio D, **interno D**, piano T (Coord. Geografiche: 41.76069, 12.30365)
- **Bene N° 2** – Locale commerciale ubicato in Roma, Via Valle dei Fontanili, snc (Via Casale del Fico, 190) edificio D, **interno A**, piano T (Coord. Geografiche: 41.76069, 12.30365)
- **Bene N° 3** – Ufficio, ubicato in Roma, Via Valle dei Fontanili, snc (Via Casale del Fico, 190) edificio D, **interno B**, piano T (Coord. Geografiche: 41.76069, 12.30365)

Si procederà pertanto alla valutazione di ciascun bene, separatamente determinandone i singoli valori di stima che confluiranno, al termine della consulenza, in un riepilogo conclusivo.

LOCALIZZAZIONE

I **Beni nn.1/2/3**, oggetto di analisi sono ubicati, in realtà, in Via Casal del Fico (e non via della Valle dei Fontanili), in corrispondenza del civico n. 190, e sono sprovvisti di attribuzione del numero civico identificativo, come si evince dalle foto di sopralluogo. Essi sono in località Torrevecchia, zona periferica interna al G.R.A. del Comune di Roma, distante circa 9 km dal centro cittadino.

La zona ha destinazione d'uso prevalentemente residenziale, accessibile sia con mezzi privati, mentre i mezzi pubblici sono 1,5 km alla Stazione Monte Mario della linea 999.

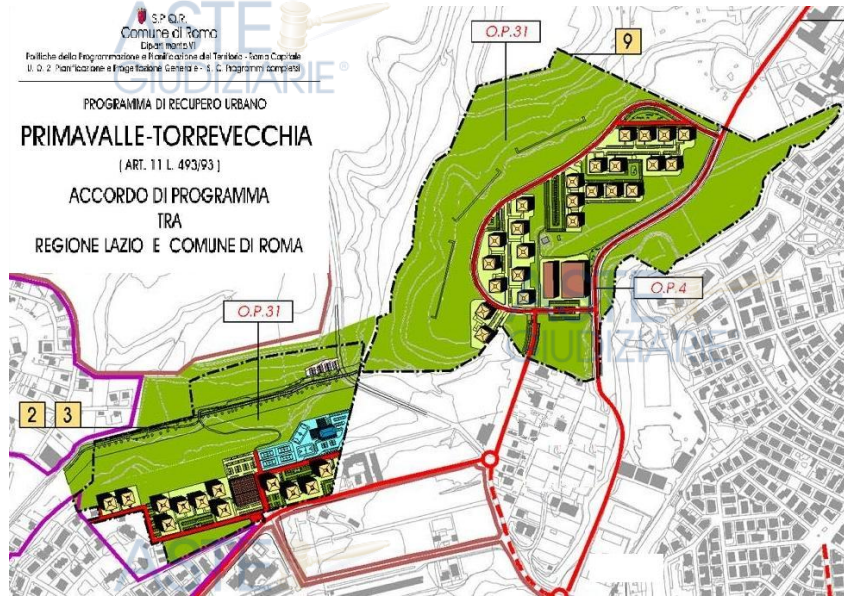
La zona risulta essere scarsamente dotata di servizi di prossimità di prima necessità (farmacie, banche, attività commerciali, negozi di prossimità, etc) che sono invece disponibili su via di Torrevecchia a 0,85 km di distanza. Altresì è servita di parcheggi pubblici di superficie.

La principale infrastruttura viaria è il G.R.A. che dista 10,5 km; a seguire l'autostrada A/1 "Milano/Napoli" a 14 km. La linea metropolitana "A" risulta presente con la stazione "Battistini" ubicata a circa 4 km, che collega il quartiere di Primavalle con il centro città, e la stazione Termini con la metro "B" attraverso lo scambio della stazione "Termini". La stazione Termini è altresì ubicata a 16 km.

L'aeroporto più vicino è quello di Ciampino posto a circa 27,5 km.

Data la destinazione d'uso degli asset in oggetto, la location risulta essere di nuova realizzazione ma di scarso livello commerciale; infatti le principali infrastrutture risultano essere distanti e collegate solo con mezzi privati. Trattasi pertanto di un'area di nuova fabbricazione in attesa di incentivi all'apertura di attività commerciali che potranno

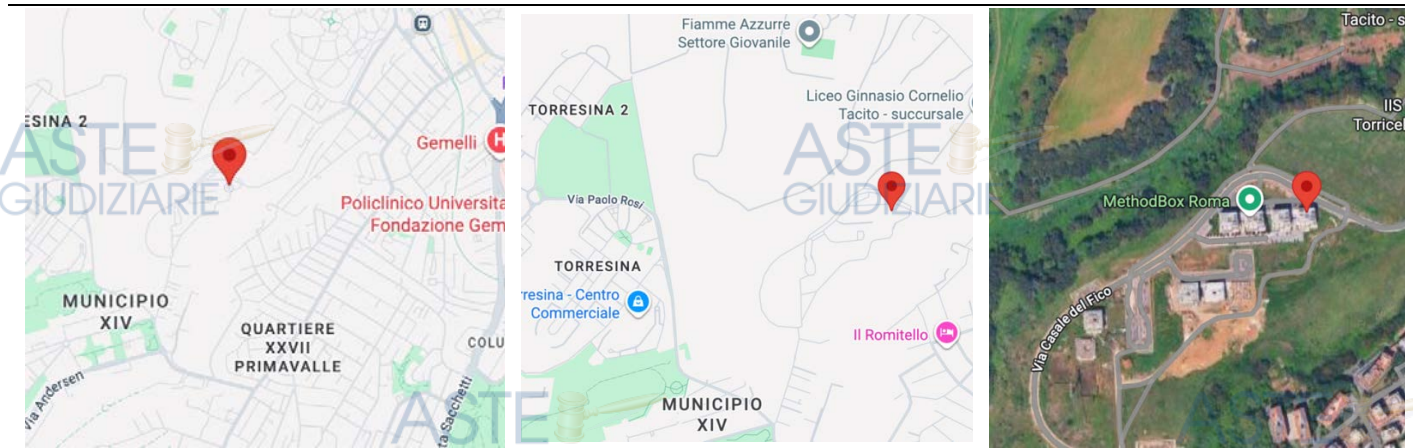
per venire non appena si potrà riaprire la viabilità interna proveniente dal Via della Valle dei Fontanili attualmente interrotta. Tale intervento urbanistico, fermo dal 2013, fa parte del Programma di recupero urbano Primavalle – Torrevicchia (art.11 L. 494/93) che prevedeva il collegamento tra il quartiere Monte Mario e Via della Valle dei Fontanili per il miglioramento della viabilità del quadrante Roma nord.



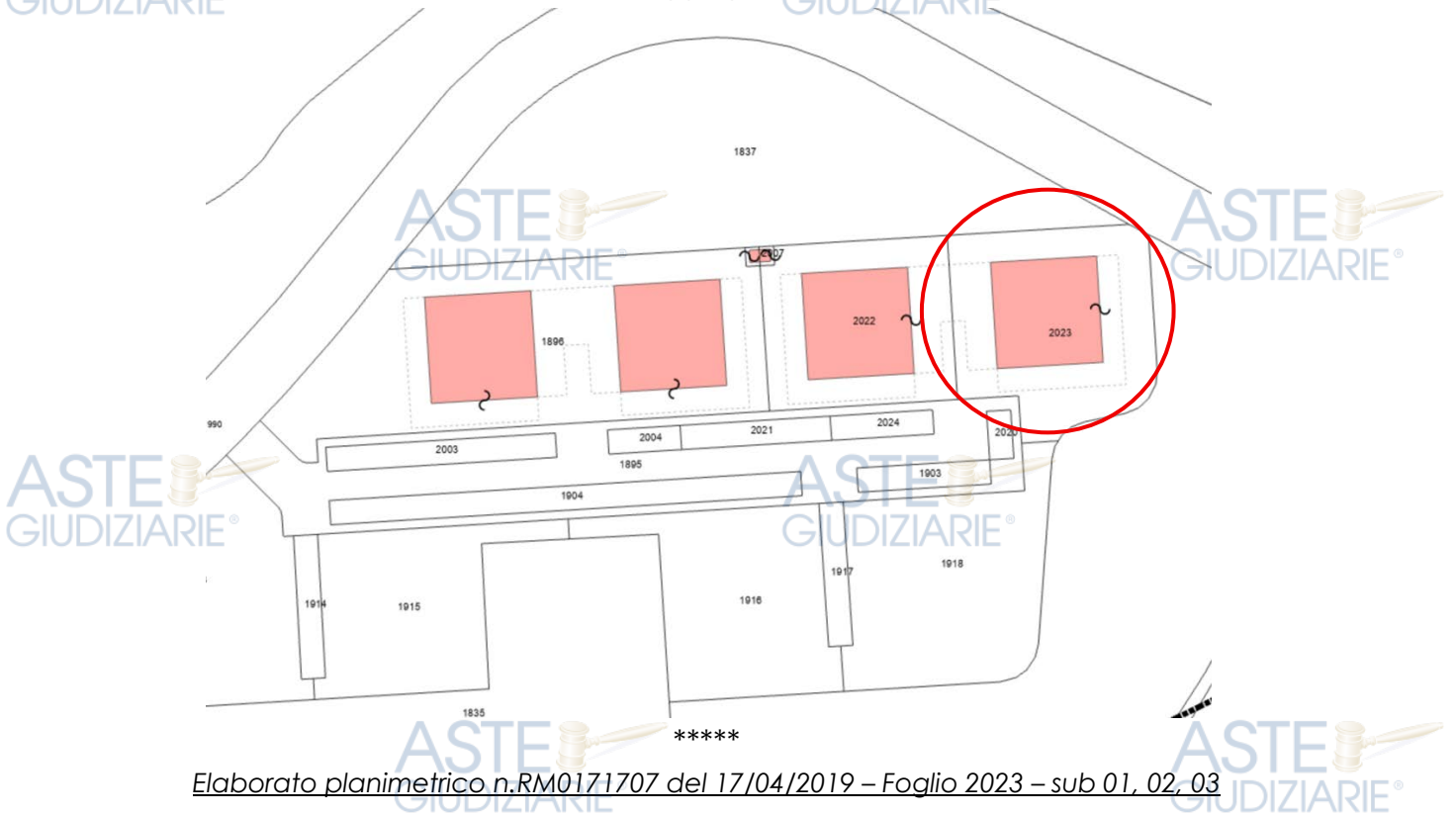
Macro localizzazione

Micro localizzazione

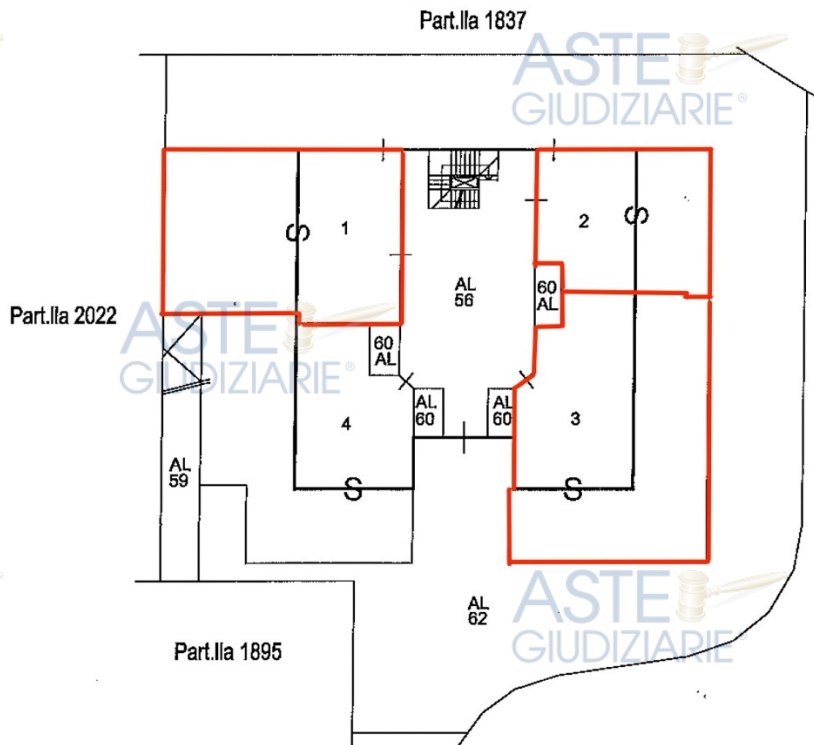
Foto aerea



I Beni n.1/2/3 fanno parte di un edificio identificato al catasto terreni al foglio 197, p.lla 2023; Le sopraccitate particelle sono identificate nell'estratto di mappa e nell'elaborato planimetrico sotto riportato:



Piano Terra



Beni N° 1/2/3: Un primo sopralluogo è stato esperito in data 06/03/2026 alla presenza del Custode e un secondo in data 23/03/2026 alla presenza del rappresentante legale della società esecutata. In tali occasioni è stato rilevato lo stato dei luoghi sia con misurazioni in campo sia fotografica. Successivamente dalla disamina della documentazione catastale agli atti è emerso che i beni oggetto della Procedura RGE 583/2025 sono costituiti da:

- N. 2 Unità immobiliari a destinazione commerciale poste al piano terra di un fabbricato a tipologia isolata (palazzina) di maggior consistenza identificata con Via Casale del Fico n.190. Esse hanno accesso, ciascuno, da nn. 2 vetrine su strada **prive di numeri civici** sulla medesima via e, ciascuno, da nn.2 ingressi interni dalla corte condominiale a cielo chiuso.
- N. 1 unità immobiliare a destinazione terziaria posta la piano terra di un fabbricato a tipologia isolata (palazzina) di maggior consistenza identificata con Via Casale del Fico n.190. Essa ha diretto accesso dalla corte interna condominiale.

Il fabbricato di cui fanno parte i beni staggiti, si articola su cinque piani fuori terra, oltre un piano interrato adibito ad autorimessa e un piano di copertura con locali destinati a servizi. L'edificio presenta una struttura portante in cemento armato con tamponature esterne rifinite a cortina colore scuro. La copertura è con tetto piano a terrazza.

Nello specifico i lotti di vendita sono così costituiti:

Bene N°1: Locale commerciale, posto al piano terra, con accesso da via Casale del Fico senza numero civico, identificato al catasto fabbricati al foglio 197, particella 2023, sub. 1, composto da: n.3 vani e servizio igienico oltre corte esterna.

Bene N°2: Locale commerciale, posto al piano terra, con accesso da via Casale del Fico senza numero civico, identificato al catasto fabbricati al foglio 197, particella 2023, sub. 2, composto da: n.3 vani e servizio igienico oltre corte esterna.

Bene N°3: Ufficio, posto al piano terra, con accesso da via Casale del Fico 190, identificato al catasto fabbricati al foglio 197, particella 2023, sub. 3, composto da: n.5,5 vani e servizi igienici oltre corte esterna.

La vendita dei beni non è soggetta IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

I beni, possono essere alienati in tre lotti diversi.

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., risulta completa e costituita dalla certificazione notarile ventennale, redatta dal Notaio Avv. Massimiliano Ebner, attestante alla data del 16/06/2025, le risultanze delle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Roma Territorio e il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1.

TITOLARITÀ

I **Beni n.1/2/3**, appartengono al seguente soggetto:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
Sede: Roma

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

- **Bene n.1:** Locale commerciale censito catastalmente al foglio 197, p.IIa 2023, sub. 1, confinante con via Casale del Fico, corte condominiale, proprietà sub 4, suoi eredi o aventi causa, salvo altri.
- **Bene n°2:** Locale commerciale censito catastalmente al foglio 197, p.IIa 2023, sub. 2, confinante con via Casale del Fico, corte condominiale, proprietà sub 3, salvo altri.
- **Bene n°3:** Ufficio censito catastalmente al foglio 197, p.IIa 2023, sub. 3, confinante con corte condominiale, proprietà sub 2, aree esterne condominiali, salvo altri.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N.1

Periodo	Proprietà	Atti			
		ATTO AMMINISTRATIVO - ATTO DI SCISSIONE A ROGITO			
Dal 11/09/2014 a oggi	Codice fiscale:	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Anna Loria	11/09/2014	431	289
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	25/09/2014	103271	72524
Registrazione					

Periodo	Proprietà	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 14/09/2014 a oggi Codice fiscale:	Atti			
		ATTO AMMINISTRATIVO – ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Fenoaitea	14/04/2015	28292	17171
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	15/04/2015	36267	26930
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

In merito agli immobili oggetto di procedura:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della Liquidazione Giudiziale;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della Procedura esecutiva risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENI N.1/2/3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma, aggiornate al 20/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria di Euro 4.000.000,00 (quattromilionivirgolazerozero) iscritta a Roma 1 il 20 luglio 2015 ai nn.74772 di Registro Generale e 12448 Registro Particolare, a favore della "BANCA POPOLARE DI SPOLETO SOCIETA' PER AZIONI" con sede in Spoleto, codice fiscale 01959720549 a carico della ".....con sede in , codice fiscale, a garanzia di un mutuo a rogito del notaio Paolo Fenoaitea di Roma del 1luglio 2015, rep. n. 29085/17565, gravante sull'immobile foglio 197, p.IIa 1910, annotata di frazionamento il 12 ottobre 2018 ai nn. 117111 di Registro Generale e 14064 di Registro Particolare, a rogito del Notaio Fabrizio Cappuccio di Roma del 24 settembre 2018, rep. n. 4808/3546, con attribuzione:
 - al sub.1 di una quota di mutuo di Euro 76.000,00 (settantaseimilavirgolazerozero) e di una quota di ipoteca di Euro 152.000, 00 (centocinquantaduernilavirgolazerozero);
 - al sub. 2 di una quota di mutuo di Euro 58.000,00 (cinquantottomilavirgolazerozero) e di una quota di ipoteca di Euro 116.000,00 (centosedicirnilavirgolazerozero);

- al sub. 3 di una quota di mutuo di Euro 98.000,00 (novantottomilavirgolazerzero) e di una quota di ipoteca di Euro 196.000,00 (centonovantaseimilavirgolazerzero);

- Ipoteca Giudiziale di Euro 8.000,00 (ottomilavirgolazerzero) iscritta a Roma 1 il 19 marzo 2021 ai nn. 34813 RG e 6114 RP, a carico della "....." con sede in , codice fiscale, e a favore del Signor, nato a il, codice fiscale, a garanzia di un credito di Euro 3.172,00 (tremilacentosettantaduevirgolazerzero), in forza di Decreto Ingiuntivo atto del Tribunale di Roma del 10 gennaio 2020 Rep. 48266/2019, gravante sul sub. 3;
- Ipoteca giudiziale iscritta a Roma 1 il 7 luglio 2021 ai nn. 89589 di Registro Generale e 16761 di Registro Particolare, di Euro 9.527,64 (novemilacinquecentoventisettevirgolasesantaquattro) a favore della "....." con sede in , codice fiscale, e a carico della ".....", con sede in , codice fiscale, a garanzia di un credito di Euro 4.101,78 (quattromilacentounovirgolasettantotto) in forza di atto dell'Ufficio del Giudice di Pace di Roma del 23 dicembre 2020, rep. n. 8977;

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare** Rep. n. 12887/2022, del 20/06/2022
Trascrizione del 20/07/2022 - Registro generale n. 98846, Registro particolare n. 69480
TRIBUNALE DI ROMA – ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.

Unità negoziale n. 1:

Immobilabile n. 1, ROMA (RM) 197, p.lla 2023, sub. 1, C1 – NEGOZIO, Via della Valle dei Fontanili snc, edificio D, Piano T, interno D;

Immobilabile n. 2, ROMA (RM) 197, p.lla 2023, sub. 2, C1 – NEGOZIO, Via della Valle dei Fontanili snc, edificio D, Piano T, interno A;

Immobilabile n. 3, ROMA (RM) 197, p.lla 2023, sub. 3, A10 – UFFICIO, Via della Valle dei Fontanili snc, edificio D, Piano T, interno B;

A FAVORE

-, nato a
Cod. Fiscale:

-, nata a
Cod. Fiscale:

- Relativamente a: TUTTE LE UNITA' NEGOZIALI
Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1

CONTRO

Soggetto n.1:

".....con sede in ,
codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1;
Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1;
Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1;

- **Atto esecutivo o cautelare** Rep. n. 2783/2025, del 26/03/2025
Trascrizione del 27/03/2025 - Registro generale n. 37314, Registro particolare n. 27497
TRIBUNALE DI ROMA – ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1, ROMA (RM) 197, p.lla 2023, sub. 1, C1 – NEGOZIO, Via della Valle dei Fontanili snc, edificio D, Piano T, interno D;

Unità negoziale n. 2:

Immobile n. 2, ROMA (RM) 197, p.lla 2023, sub. 2, C1 – NEGOZIO, Via della Valle dei Fontanili snc, edificio D, Piano T, interno A;

Unità negoziale n. 3:

Immobile n. 3, ROMA (RM) 197, p.lla 2023, sub. 3, A10 – UFFICIO, Via della Valle dei Fontanili snc, edificio D, Piano T, interno B;

A FAVORE

-, nato a
- Cod. Fiscale:
-, nata
- Cod. Fiscale:

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1;
Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1;
Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1;

CONTRO

Soggetto n.1:

"..... con sede in ,
codice fiscale

- **Atto giudiziario** n. 13783, del 08/05/2025
Trascrizione del 30/05/2025 - Registro generale n. 68890, Registro particolare n. 50504
TRIBUNALE DI ROMA - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Relativamente a

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1, ROMA (RM) 197, p.lla 2023, sub. 1, C1 – NEGOZIO, Via della Valle dei Fontanili snc, edificio D, Piano T, interno D;

Unità negoziale n. 2:

Immobile n. 2, ROMA (RM) 197, p.lla 2023, sub. 2, C1 – NEGOZIO, Via della Valle dei Fontanili snc, edificio D, Piano T, interno A;

Unità negoziale n. 3:

Immobile n. 3, ROMA (RM) 197, p.lla 2023, sub. 3, A10 – UFFICIO, Via della Valle dei Fontanili snc, edificio D, Piano T, interno B;

A FAVORE

....., Sede), Codice fiscale

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1;

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1;

Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1;

CONTRO

Soggetto n.1:

"....., con sede in ,
codice fiscale

DATI CATASTALI**BENE N.1****Catasto fabbricati (CF)**

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	197	2023	1	5	C/01	6	60 mq	92 mq	2.562,66€	T	

NON sussiste corrispondenza catastale.

- 1) Il toponimo riportato in visura reca via della Valle dei Fontanili, snc, quando il locale è afferente a VIA CASALE DEL FICO la cui numerazione deve essere attribuita.



Al fine di regolarizzare la predetta difformità del punto 1) si stimano costi della pratica catastale di Variazione toponomastica, mediante la presentazione di una pratica DOCFA, per complessivi euro 1.000,00 A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.

BENE N.2

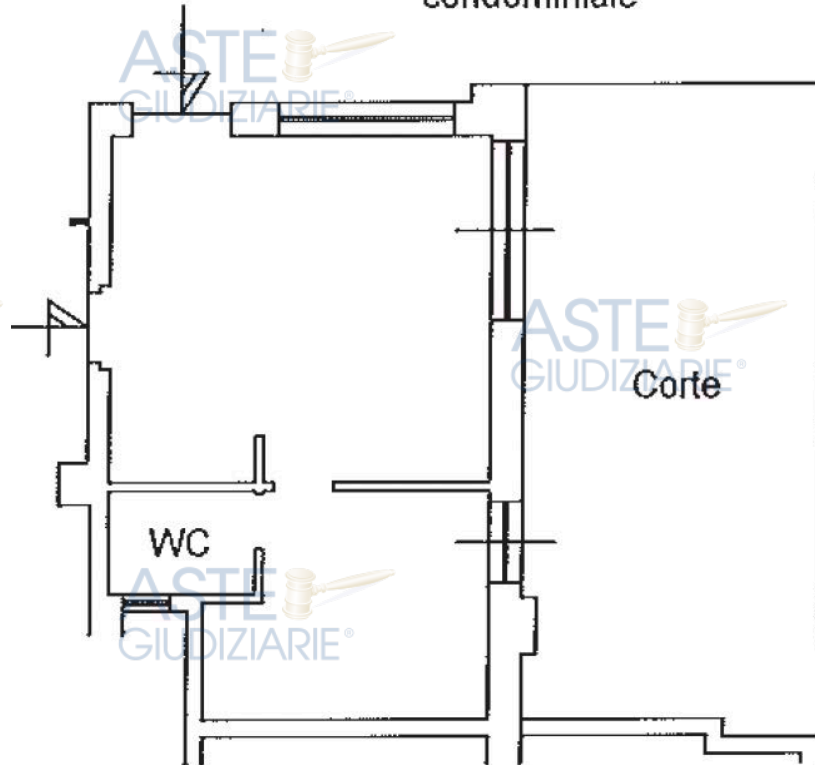
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	197	2023	2	5	C/01	6	47 mq	67 mq	2.007,42€	T	

Corrispondenza catastale

NON sussiste corrispondenza catastale.

- 1) Il toponimo riportato in visura reca via della Valle dei Fontanili, snc, quando il locale è afferente a VIA CASALE DEL FICO la cui numerazione deve essere attribuita.

Area esterna
condominiale



Ufficio
Int.B

Al fine di regolarizzare le predette difformità de punto 1) si stimano costi della pratica catastale di Variazione toponomastica mediante la presentazione di una pratica DOCA, per complessivi euro 1.000,00 A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.

BENE N.3

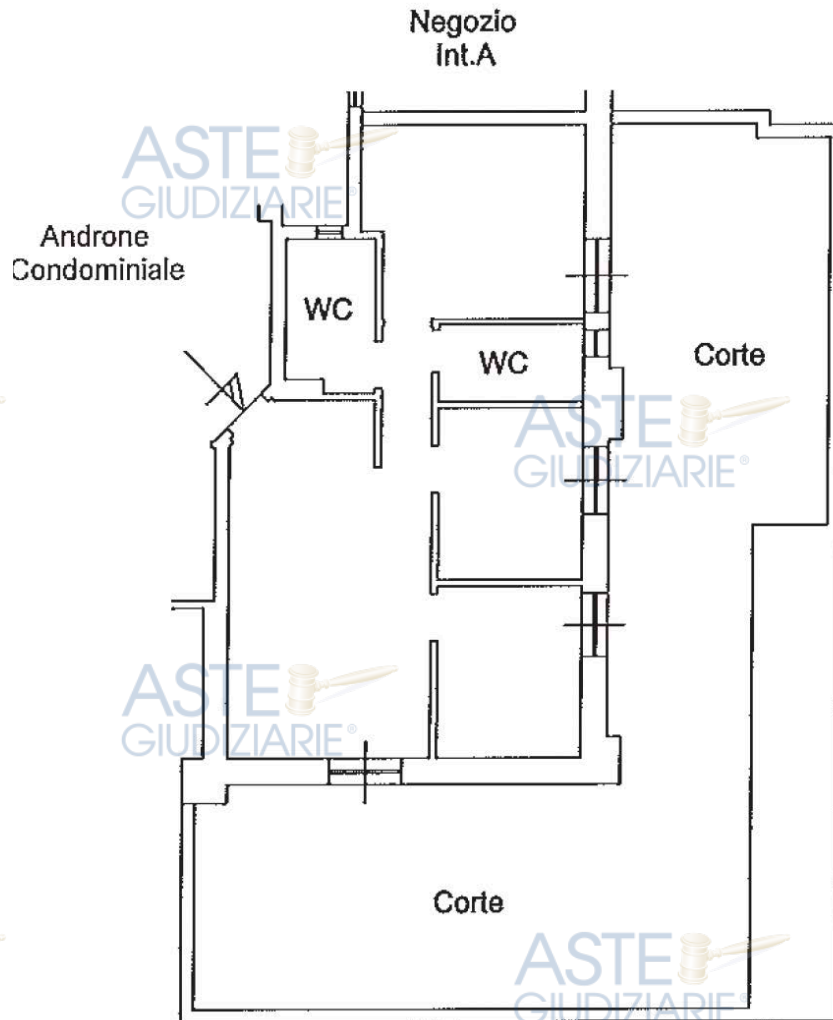
Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	197	2023	3	5	A/10	3	5,5 VANI	98 mq	3.863,10€	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

Planimetria catastale N. RM0300886 registrata agli atti in data 26/06/2018.



CONSISTENZA

BENE 1

Le superfici del bene sub 1, sono state determinate sulla scorta del rilievo eseguito in loco. La superficie commerciale (superficie convenzionale) è stata determinata utilizzando i coefficienti di ponderazione indicati nell'allegato C del D.P.R. 138/98.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale		60,00 mq	1	60,00 mq	3,06 m	T
Corte esterna		46,94 mq	0,35	16,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				76,00 mq		
Superficie convenzionale arrotondata:				76,00 mq		

Le superfici del bene sub 2, sono state determinate sulla scorta del rilievo eseguito in loco. La superficie commerciale (superficie convenzionale) è stata determinata utilizzando i coefficienti di ponderazione indicati nell'allegato C del D.P.R. 138/98.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale		47,00 mq	1	47,00 mq	3,06 m	T
Corte esterna		45,80 mq	0,35	16,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				63,00 mq		
Superficie convenzionale arrotondata:				63,00 mq		

Le superfici del bene sub 3, sono state determinate sulla scorta del rilievo eseguito in loco. La superficie commerciale (superficie convenzionale) è stata determinata utilizzando i coefficienti di ponderazione indicati nell'allegato C del D.P.R. 138/98.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio		98,00 mq	1	98,00 mq	3,06 m	T
Corte esterna		90,28 mq	0,35 <30% di 98	29,40 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				127,40 mq		
Superficie convenzionale arrotondata:				127,40 mq		

STATO CONSERVATIVO

BENE 1

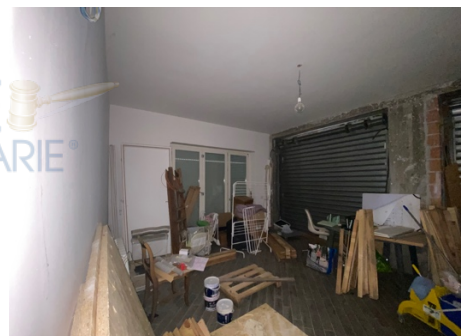
L'unità immobiliare in esame, oggetto del pignoramento, è un locale con destinazione commerciale ed è risultata in buono stato conservativo, come mostrano le seguenti foto scattate al momento del sopralluogo.

Nello specifico:

Lo stato di manutenzione esterno del fabbricato è da ritenersi di ottima qualità;



Lo stato manutentivo interno al locale è da ritenersi buono con finiture in buone condizioni stante la non utilizzazione dell'immobile sin dalla recente realizzazione. Al momento del sopralluogo risultavano mancanti le n.2 vetrine su strada. Le finiture interne e impiantistiche sono afferenti a una destinazione più residenziale che commerciale (angolo cottura, bagni, impianti elettrici, ecc.).





BENE 2

L'unità immobiliare in esame, oggetto del pignoramento, è un locale con destinazione commerciale ed è risultata in buono stato conservativo, come mostrano le seguenti foto scattate al momento del sopralluogo.

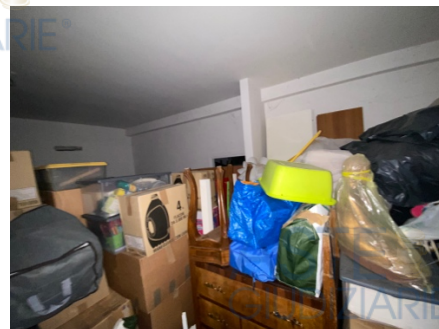
Nello specifico:

Lo stato di manutenzione esterno del fabbricato è da ritenersi di ottima qualità;



Lo stato manutentivo interno al locale è da ritenersi buono con finiture in buone condizioni stante la non utilizzazione dell'immobile sin dalla recente realizzazione. Al momento del sopralluogo risultavano mancanti le n.2 vetrine su strada. Inoltre l'immobile risultava occupato totalmente da masserizie di terze persone estranee alla procedura. Anche in questo immobile le finiture interne e impiantistiche sono afferenti a una destinazione più residenziale che commerciale (angolo cottura, bagni, impianti elettrici, ecc.).





BENE 3

L'unità immobiliare in esame, oggetto del pignoramento, è un immobile con destinazione uso ufficio ed è risultata in buono stato conservativo, come mostrano le seguenti foto scattate al momento del sopralluogo.

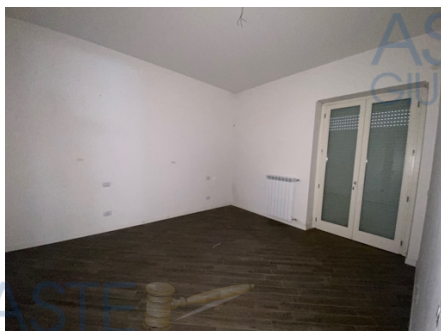
Nello specifico:

Lo stato di manutenzione esterno del fabbricato è da ritenersi di ottima qualità;



Lo stato manutentivo interno al locale è da ritenersi buono con finiture in buone condizioni stante la non utilizzazione dell'immobile sin dalla recente realizzazione. Al momento del sopralluogo risultavano mancanti le n.2 vetrine su strada. Le finiture interne e impiantistiche sono afferenti a una destinazione più residenziale che commerciale (angolo cottura, bagni, impianti elettrici, ecc.).





CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE 1

L'edificio presenta una struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento, con tamponature rifinite in cortina a listelli colore scuro e presenza di finestre in PVC mentre le tramezzature interne sono in blocchi di latero gesso da cm 12 circa; gli infissi sono dotati di tapparelle. Le vetrine su strada di accesso al locale commerciale sono dotate di serrande metalliche mentre sono assenti gli infissi e i controtelai metallici non sono stati murati risultando i vani a rustico. Allo stesso locale si può accedere dall'androne condominiale attraverso un portoncino blindato (Interno "D") dotato di serratura di sicurezza e campanello d'ingresso.

N.B: Dalle finiture riscontrate in sede di sopralluogo, l'immobile appare predisposto ad un uso residenziale piuttosto che ad uso commerciale (n.1 bagno completo e dotato di accessori residenziali, angolo cottura, ecc).

Nello specifico:

Il locale commerciale, presenta serramenti esterni su corte privata con telaio in PVC mentre le pareti sono rifinite ad intonaco finteggiate colore bianco, i pavimenti sono in gres e gli infissi interni sono in legno tamburato. L'altezza interna risulta essere di 3,06 m. All'esterno è presente una corte esclusiva pavimentata in gres porcellanato la cui perimetrazione di separazione dalle aree condominiali, doveva essere realizzata con vasi in cemento che allo stato attuale non sono presenti.

Nel locale sono presenti delle attrezzature. Sono altresì, necessarie eseguire delle opere di completamento consistenti in:

- 1) Fornitura in opera di n.2 controtelai in alluminio per montaggio infissi vetrine;
- 2) Profilatura dei vani murari contenenti gli infissi delle n. 2 vetrine;
- 3) Fornitura in opera di n. 2 vetrine di cui una di dimensioni m 1,75 x m 2,20 h dotata di portoncino d'ingresso e una, di dimensioni 2,95 x m 2,20h come vetrina intera per mq totali 10,34;
- 4) Sono presenti alcune infiltrazioni murarie nelle parti basse degli infissi su corte interna causati da condensa interna.
- 5) Completamento dell'impianto elettrico con collaudo e rilascio della. relativa.

Le opere di cui ai punti 1, 2, 3, 4, sono sinteticamente valutabili in euro 8.700,00 per le 1) e 3), in circa euro 2.000,00 per le voci 2) e 4) e in circa euro 1.500,00 circa per la voce 5), per un totale di euro 12.200,00 che SARANNO A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.

La dotazione impiantistica non è stata testata in quanto è assente l'allaccio alle forniture ed è costituita da: impianto elettrico con quadro di comando suddiviso in settori, impianto idrico sanitario, impianto di condizionamento, radiatori di impianto di riscaldamento e impianto citofonico.

IL LOCALE COMMERCIALE **NON È DOTATO** DI CANNA FUMARIA.

Il locale igienico è di BUONA qualità per materiali e elementi di recente realizzazione.

BENE 2

L'edificio presenta una struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento, con tamponature rifinite in cortina a listelli colore scuro e presenza di finestre in PVC mentre le tramezzature interne sono in blocchi di latero gesso da cm 12 circa; gli infissi sono dotati di tapparelle. Le vetrine su strada di accesso al locale commerciale sono dotate di serrande metalliche mentre, anche per questo immobile, sono assenti gli infissi e i controtelai metallici

non sono stati murati risultando i vani a rustico. Anche per questo locale si può accedere dall'androne condominiale (interno "A") attraverso un portoncino blindato dotato di serratura di sicurezza e campanello d'ingresso.

N.B: Dalle finiture riscontrate in sede di sopralluogo, l'immobile appare predisposto ad un uso residenziale piuttosto che ad uso commerciale (n.1 bagno completo e dotato di accessori residenziali, angolo cottura, ecc).

Nello specifico:

Il locale commerciale, presenta serramenti esterni su corte privata con telaio in PVC mentre le pareti sono rifinite ad intonaco tinteggiato colore bianco, i pavimenti sono in gres e gli infissi interni sono in legno tamburato. L'altezza interna risulta essere di 3,06 m. All'esterno è presente una corte esclusiva pavimentata in gres porcellanato la cui perimetrazione di separazione dalle aree condominiali, doveva essere realizzata con vasi in cemento che allo stato attuale non sono presenti.

Nel locale sono presenti delle attrezzature. Sono altresì, necessarie eseguire delle opere di completamento consistenti in:

- 1) Fornitura in opera di n.2 controtelai in alluminio per montaggio infissi vetrine;
- 2) Profilatura dei vani murari contenenti gli infissi delle n. 2 vetrine;
- 3) Fornitura in opera di n. 2 vetrine di cui una di dimensioni m 1,75 x m 2,20 h dotata di portoncino d'ingresso e una, di dimensioni 2,95 x m 2,20h come vetrina intera per mq totali 10,34;
- 4) Sono presenti alcune infiltrazioni murarie nelle parti basse degli infissi su corte interna causati da condensa interna.
- 5) Completamento dell'impianto elettrico con collaudo e rilascio della . relativa.

Le opere di cui ai punti 1, 2, 3, 4, sono sinteticamente valutabili in euro 8.700,00 per le 1) e 3), in circa euro 2.000,00 per le voci 2) e 4) e in circa euro 1.500,00 circa per la voce 5), per un totale di euro 12.200,00 che SARANNO A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.

La dotazione impiantistica non è stata testata in quanto è assente l'allaccio alle forniture ed è costituita da: impianto elettrico con quadro di comando suddiviso in settori, impianto idrico sanitario, impianto di condizionamento, radiatori di impianto di riscaldamento e impianto citofonico.

IL LOCALE COMMERCIALE **NON È DOTATO** DI CANNA FUMARIA.

Il locale igienico è di BUONA qualità per materiali e elementi di recente realizzazione.

BENE 3

L'edificio presenta una struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento, con tamponature rifinite in cortina a listelli colore scuro e presenza di finestre in PVC mentre le tramezzature interne sono in blocchi di latero gesso da cm 12 circa; gli infissi sono dotati di tapparelle. L'androne condominiale da cui si accede all'interno "B" dell'immobile esecutato, reca una pavimentazione in marmo e finiture di buona fattura e recente costruzione. Da questa corte interna coperta si accede all'immobile dotata di portoncino blindato. Esso si presenta come un immobile le cui finiture sono complete:

N.B: Dalle finiture riscontrate in sede di sopralluogo, l'immobile appare predisposto ad un uso residenziale piuttosto che ad uso ufficio (n.2 bagni completi e dotati di accessori residenziali, angolo cottura, ecc).

Nello specifico:

L'immobile presenta serramenti esterni con telaio in pvc, le pareti sono rifinite ad intonaco tinteggiato, i pavimenti sono in gres. L'altezza interna risulta essere di 3,06 m. All'esterno è presente una corte esclusiva pavimentata in gres porcellanato la cui perimetrazione di separazione dalle aree condominiali, doveva essere realizzata con vasi in cemento che allo stato attuale non sono presenti.

La dotazione impiantistica è da ritenersi nella media per la tipologia ed è costituita da: impianto elettrico, impianto di riscaldamento, impianto di condizionamento, impianto citofonico e impianto idrico sanitario.

La dotazione impiantistica non è stata testata in quanto è assente l'allaccio alle forniture. Le finiture interne all'immobile ufficio sono compatibili con un utilizzo consono all'uso residenziale.

Tuttavia, all'interno dell'immobile, stante la inutilizzazione degli ambienti, si sono verificate delle infiltrazioni di umidità sugli intonaci prospicienti gli infissi per il cui ripristino si stimano opere per euro 1.000,00 che SARANNO A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.

PARTI COMUNI

BENE 1/2/3

L'edificio, identificato come "D", che ricomprende gli immobili pignorati è gestito in un Supercondominio costituito dai fabbricati A", "B", "C" e "D". Si riporta stralcio del regolamento di Condominio per l'identificazione delle parti comuni.

Art. 4 - Parti comuni del supercondominio

Sono comuni a tutti i condòmini proprietari di unità immobiliari dei fabbricati A, B, C, D, E, F, G e H e dei parcheggi privati a raso, con esclusione dell'area destinata a parcheggio pertinenziale delle unità commerciali facenti parte dei fabbricati A, B, C e D di cui alla premessa:

- 1) l'area distinta in catasto al foglio 197 con la particella n.1895, costituita dalla sede stradale, dai marciapiedi e dagli eventuali arredi urbani.
- 2) Tutti gli impianti ivi allocati, in trincea e in superficie, appresso descritti:
 - l'impianto elettrico dell'illuminazione stradale con relativi cavidotti, pozzetti e relativi chiusini d'ispezione e i corpi illuminanti stradali;
 - l'impianto fognante costituito dalle condotte delle acque nere e bianche con relativi pozzetti e chiusini dal punto di diramazione ai singoli fabbricati all'imbocco con il collettore comunale di Via della Valle dei Fontanili (lato ovest);

5

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

<Supercondominio - Comparto Z4 Programma di recupero urbano "Primavalle - Torrevecchia">

- l'impianto citofonico costituito dai cavidotti, pozzetti e relativi chiusini d'ispezione e dal quadro pulsantiera posta all'ingresso del comparto, fino al punto di diramazione con la proprietà dei singoli condomini semplici;
 - il cancello elettrico carrabile e quello pedonale posti all'ingresso del comparto;
 - le recinzioni di comparto, sia quelle poste sui confini esterni sia quelle poste tra fabbricati A e B e C e D; queste ultime realizzate per la sicurezza del confine nord del comparto.
- 3) In generale gli impianti, manufatti e attrezzature di qualsiasi genere, anche se non specificatamente indicati, che siano comunque destinati all'uso e all'utilità generale del supercondominio, che in base ai titoli di acquisto non risultino appartenere a uno dei condomini semplici A, B, C, D, E, F, G e H o di proprietà esclusiva di partecipanti ai condomini considerati.
 - 4) Al momento del deposito del presente regolamento risulta edificata la cabina elettrica di media tensione con relativa area di sedime e pertinenza di servizio al comparto Z4; la stessa, ubicata lungo il lato nord del comparto tra i fabbricati B e C, ricade in parte sulla particella 1896 di proprietà della con sede (fabbricato B) e in parte sulla particella 1909 di proprietà della con sede (fabbricato C). La suddetta cabina elettrica sarà oggetto di frazionamento e di atto di asservimento da parte delle due società sopra richiamate a favore del costituendo "Supercondominio Comparto Z4 del Programma di recupero urbano "Primavalle - Torrevecchia".
- Il tutto come meglio identificato e descritto nell'elaborato grafico "B" allegato al presente regolamento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**BENI 1/2/3**

Come precedentemente indicato l'immobile è costituito in condominio, amministrato dallo Studio, Roma -

L'AMMINISTRAZIONE DI CONDOMINIO DOPO DIVERSI SOLLECITI DA PARTE DELLO SCRIVENTE, NON HA INVIATO I DATI CONDOMINIALI (MILLESIMI DI PROPRIETA', SPESE MENSILI DI GESSTIONE, EVENTUALI OPERE DELIBERATE) RIFERITI ALLE UNITA' STAGGITE.

Di seguito si riporta la tabella dei millesimi del supercondominio estratto dal Regolamento Condominiale (vedere Allegati).

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
<Supercondominio - Comparto Z4 Programma di recupero urbano "Primavalle - Torrevecchia">

ALLEGATO "A"

TABELLA MILLESIMALE "SC"

Millesimi di proprietà generale delle parti e impianti comuni del Supercondominio
Ripartizione delle spese di manutenzione e ricostruzione delle parti comuni del Supercondominio

ALLEGATO "A" - TABELLA MILLESIMALE "SC" DI PROPRIETA' GENERALE DELLE PARTI E IMPIANTI COMUNI DEL SUPERCONDOMINIO

DESCRIZIONE	M(SC)
Fabbricato A	122,63
Fabbricato B	122,63
Fabbricato C	122,63
Fabbricato D	122,63
Fabbricato E	106,18
Fabbricato F	106,18
Fabbricato G	106,18
Fabbricato H	106,18
Area di parcheggio a raso Fabbricati A-B particella 2003	16,17
Area di parcheggio a raso Fabbricati A-B particella 2004	5,03
Area di parcheggio a raso Fabbricati C-D particella 1901	17,66
Area di parcheggio a raso Fabbricati C-D particella 19012	3,33
Area di parcheggio a raso Fabbricati E-F-G-H particella 1903	9,37
Area di parcheggio a raso Fabbricati E-F-G-H particelle 1904	33,20
Totale	1.000,00

A seguito del sopralluogo e dalla disamina delle trascrizioni non è stata rilevata la presenza di servitù, censo, livello, usi civici.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE 1

Il locale commerciale risulta LIBERO ma occupato da alcune masserizie e attrezzature di lavoro facilmente removibili.

BENE 2

Il locale commerciale risulta LIBERO ma è attualmente occupato, a titolo gratuito e come favore, da cospicue masserizie di proprietà di terze persone non interessate dalla procedura che verranno rimosse prima della vendita a cura dell'occupante.

BENE 3

L'appartamento con destinazione a ufficio, come i beni accessori, risulta LIBERO e disponibile.

NORMATIVA URBANISTICA

BENI 1/2/3

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.18 del 12 febbraio 2008 nonché della successiva Delibera del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n.48 del 7 giugno 2016, individua gli immobili identificati al catasto terreni al foglio 197, particella 2023, come segue:

Sistema insediativo – Città da Ristrutturare – Proposte Programmi di recupero urbano ex art. 11 L. 493/1993 e N.T.A. di PRG, Art. n.54.

1. Nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, sono individuati i perimetri dei Programmi di recupero urbano, di cui all'art. 11 della legge n. 493/1993, come approvati mediante accordi di programma con la Regione Lazio. All'interno di tali perimetri sono distinti:
 - a) gli interventi privati, comprensivi dei relativi standard urbanistici e opere di urbanizzazione;
 - b) gli interventi pubblici destinati a verde e servizi pubblici;
 - c) gli interventi pubblici di viabilità.
2. Ex art. 53, agli interventi di cui al comma 1, si applica la disciplina di attuazione definita dai Programmi di recupero urbano e dalle convenzioni stipulate con i soggetti attuatori privati.
3. Ex art. 53, comma 11, salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52, per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art.

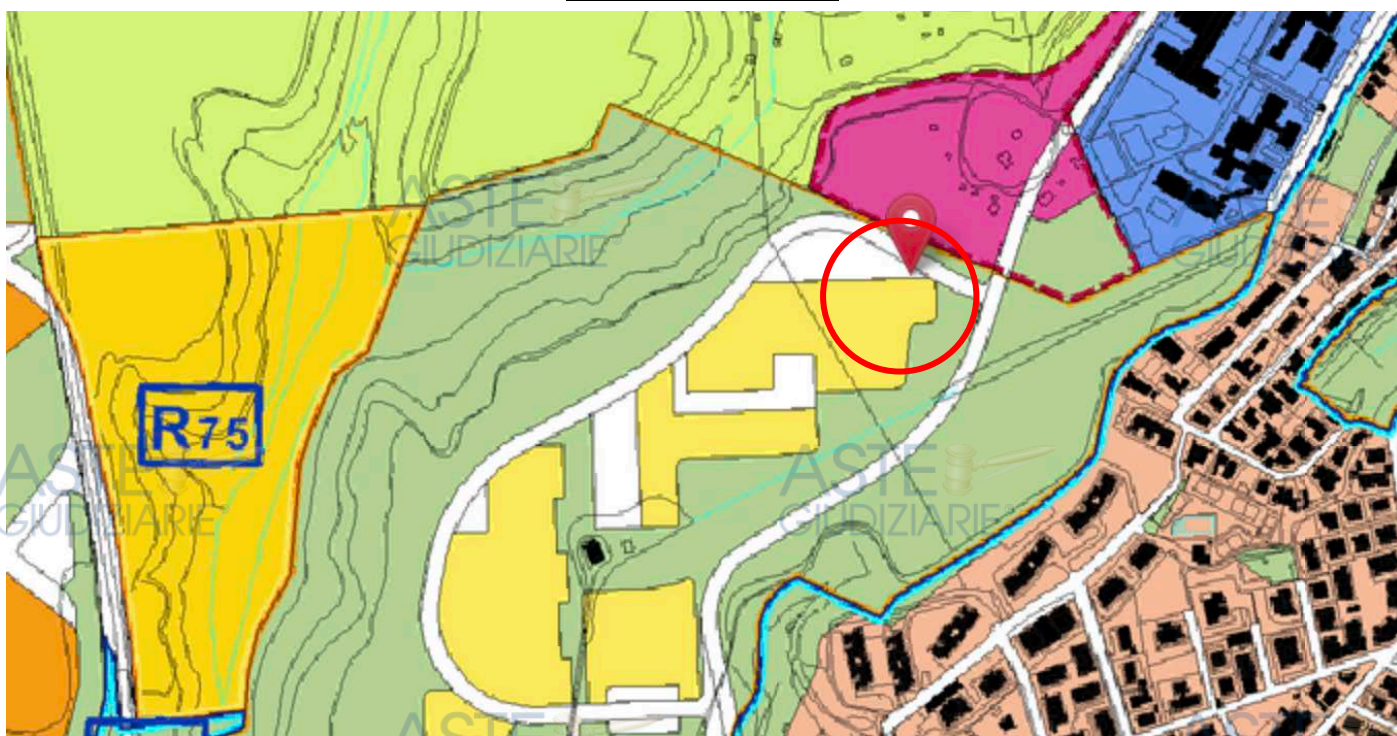
52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;

b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;

c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

Stralcio del P.R.G.



Carta per la qualità:

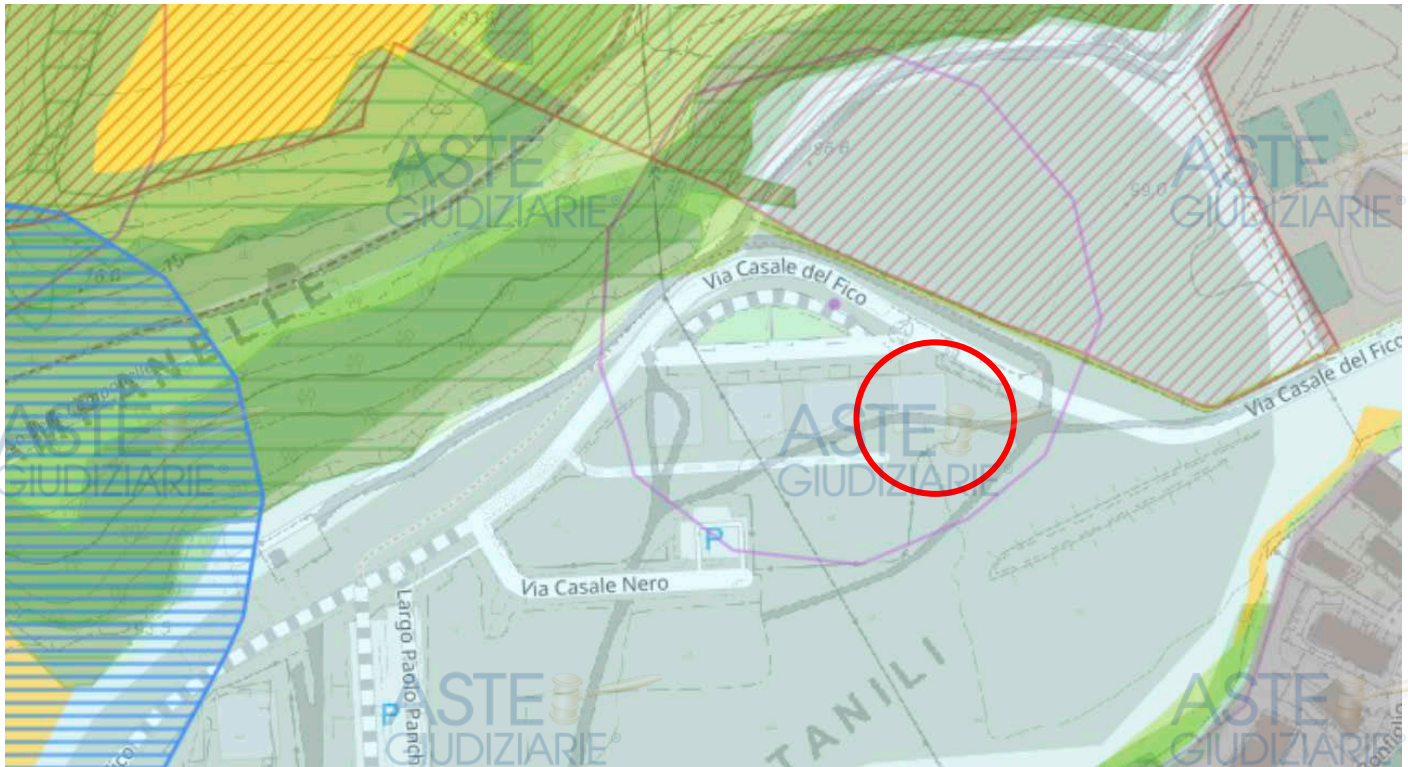
Fabbricato NON È ricompreso nella Carta per la Qualità.



PTPR - TAVOLA A:

Paesaggio degli Insediamenti Urbani





REGOLARITÀ EDILIZIA

BENI 1/2/3

Il Fabbricato "D" (nello specifico Comparto Z4 – Edificio D) è stato realizzato giusto Permesso di Costruire n.155 del 16/06/2015, prot. N.99810, Istanza n.140018674, in forza del progetto n.18674 del 13/02/2014. Il tutto nell'ambito del Programma di Recupero Urbano ex art. 11 L.493/93, con Convenzione Urbanistica stipulata notaio Politi rep.52678/27088 del 29/07/2009 e Convenzione integrativa rep. 55720/29857 del 08/02/2013. L'edificio Z4D, oggetto del Permesso di costruire n.155/2015 ha una cubatura totale autorizzata dalla convenzione di mc 5.158,50, di cui mc 4.432,25 per il residenziale e mc 726,25 per il commerciale. Dallo sviluppo delle volumetrie di progetto, si è ricavato una cubatura residenziale di progetto di mc 4.408,32 e una cubatura commerciale di progetto di mc 683,00 risultando i volumi di progetto inferiori a quelli consentiti. Successivamente, sono state legittimate delle modifiche in variante al P.d.C. che non hanno configurato una variazione essenziale, con deposito di S.C.I.A. prot. n.70361 del 14/06/2018 contenente la relativa Comunicazione di Fine Lavori e Collaudo, recante il medesimo protocollo.

Nello specifico, si deve portare all'attenzione come, per gli immobili in esame, lo stato delle finiture interne sia riconducibile più ad un uso residenziale che commerciale (Beni 1 e 2) o ufficio (Bene 3), come se nell'intenzione del costruttore ci fosse la volontà di richiedere un eventuale cambio di destinazione d'uso degli stessi. Tuttavia l'esito positivo dell'eventuale

pratica di Permesso di Costruire o SCIA, per le caratteristiche dell'intervento e per le clausole contenute nella Convenzione Urbanistica, al momento, non appare ottenibile per i locali commerciali mentre potrebbe essere più concedibile il cambio di destinazione d'uso a residenziale (A2) per l'ufficio A10 essendo una trasformazione d'uso nell'ambito della medesima categoria catastale.

Stralcio Tavola grafica di progetto 18674 del 13/02/2014

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO

Oggetto della richiesta del presente Permesso di Costruire è la costruzione di un edificio denominato Z4 D, localizzato all'interno del Comparto Z4, della Convenzione Urbanistica identificata dalla Proposta n° 9, approvata con D.D. n° 427 del 15/06/2009, facente parte del programma di Recupero Urbano "Primavalle - Torvevecchia", di cui all'Art. 11 Legge 493/93 - B.U.R.L. n° 33 del 30/11/2005.

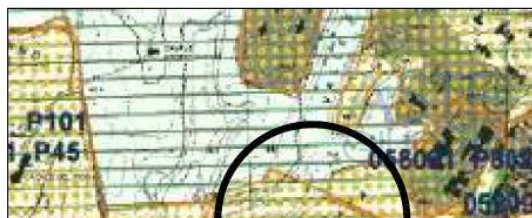
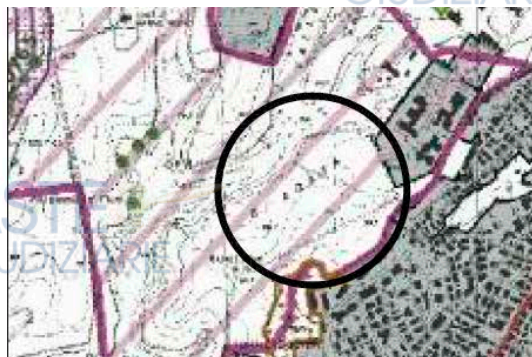
L'area d'intervento è censita al N.C.T. al foglio 197, All. B ed è attualmente distinta dalla particella 1910, derivata dal frazionamento dell'originaria particella 1836, quest'ultima utilizzata per la definizione degli elaborati della Convenzione Urbanistica.

L'edificio Z4 D, oggetto del presente Permesso di Costruire, ha una cubatura totale autorizzata da Convenzione di mc 5.158,50, di cui mc 4.432,25 per il residenziale e mc 726,25 per il commerciale. Dallo sviluppo delle volumetrie di progetto, si ha una cubatura residenziale di progetto di mc 4.408,32 e una cubatura commerciale di progetto di mc 683,00, risultando i volumi di progetto inferiori a quelli consentiti.

Con successiva operazione progettuale, parte della cubatura commerciale è stata trasformata in cubatura per uffici, in virtù dell'Art. 10 delle N.T.A. della Convenzione stipulata, che consente di variare la destinazione d'uso delle cubature non residenziali nell'ambito della stessa categoria, secondo le N.T.A. del P.R.G. vigente.

Sempre come previsto dall'Art. 10 delle N.T.A. della Convenzione stipulata, è consentito aumentare del 5% la cubatura di progetto, destinando tale volumetria alla custodia degli edifici. Nell'intervento proposto, tale cubatura è stata collocata al piano terreno dell'edificio.

Migliore definizione di quanto esposto è contenuta nel presente elaborato grafico di progetto.





ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA

Direzione Edilizia

U.O. Coordinamento permessi di costruire e vigilanza



Permesso n. 155

Prot. 99210 del 15/6/15

Istanza 140018674

IL DIRIGENTE

Vista la richiesta pervenuta in data 13/02/2014 protocollo n.140018674, di Permesso di Costruire per nuova edificazione per l'esecuzione dei lavori di edificio a destinazione mista (residenziale-commerciale-servizi) pru art.11 l.493/93 intervento privato n. 9 - " primavalle - torvevecchia " - comparto z4/d sull'immobile in Roma P.R.U. Primavalle-Torvevecchia Comp. Z4 Ed. D Municipio Roma XIV - (ex XIX) presentata da

- Visto il Programma di Recupero Urbano "PRIMAVALLE-TORVEVECCHIA" art.11 Legge 493/93 - B.U.R.L. n. 33 del 30/11/2005 proposta n.9 - D.D. n. 427 del 15/06/2009;
- Visto la Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Programma notaio Alberto Politi rep. 52678/27088 del 29/07/2009 e la Convenzione integrativa rep. 55720/29857 del 08/02/2013;
- Visto copia del Planivolumetrico di Convenzione e Tavola di Coordinamento tra le Società del Comparto Z4 prot. P.A.U. n. 29966 del 23/02/2015;
- Visto la dichiarazione del R.U.P. inerente l'inizio lavori delle opere di Urbanizzazione primaria e lo svincolo delle cubature per il Comparto Z4 prot. n. 12570 del 11/08/2014;
- Visto N.O. al rilascio dei permessi Dipartimento P.A.U. - Direzione Trasformazione Urbana - U.O. Riqualificazione diffusa prot. n. 15077 del 30/01/2015;
- Visto autocertificazione del progettista del parere igienico-sanitario prot. n. 18674 del 13/02/2014 ai sensi dell'art. 20 comma 1 del D.P.R. 380/01;
- Visto la valutazione previsionale del clima acustico prot. Dipartimento P.A.U. n. 29966 del 23/02/2015 ai sensi dell'art.8 co.3 della L.447/95 e dell'art.19 della L.R. n.18/2001;
- Visto perizia giurata prot. n. 125070 del 11/08/2014 relativa al rispetto delle disposizioni contenute nella Deliberazione di C.C. n. 48 del 20.02.2006 ed Attestazione di rendimento energetico prot. n. 125070 del 11/08/2014;
- Visto parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma prot. n.16688 del 04/11/2014;
- Visto N.O. della Soprintendenza Beni Archeologici di Roma prot.n. 23891del 04/07/2014;
- Visto N.O. Determinazione Dirigenziale della Regione Lazio n. G17121 del 28/11/2014 con prescrizioni;
- Visto relazione asseverata inerente il rischio idraulico prot. n. 150075 del 06/10/2014;
- Visto la documentazione prot. n. 34064 del 02/03/2015 per la verifica dimensionamento vasche di accumulo acque meteoriche ai sensi dell'Ordine di Servizio n. 36 del 16/12/2014;
- Visto nuovi tipi prot. n. 125070 del 11/08/2014;
- Visto atto d'obbligo per vincolo del lotto, destinazione d'uso, alloggio custode, parcheggio ed alberature, portico, accessori, Notaio PAOLO FENOALTEA del 14/04/2015 n. 28292/17171 trascritto il 15/04/2015 n. 36267/26930;
- Visto richiesta cambio intestazione prot.n. 62921del 16/04/2015 giusto atto di Scissione, notaio ANNA LORIA rep. 431/289 del 12/009/2014 trascritto il 25/09/2014 al n. 72524;
- Visto la polizza n. relativa al contributo commisurato al costo di costruzione, pari a € 80.815,17 garantito da
- Visto la polizza n. relativa al pagamento del contributo straordinario, pari a € 15.239,36 garantito da
- Visto la polizza n. 15 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 18.879,35 garantito da
- Visto la ricevuta n. 56181 del 26/05/2015 relativa al pagamento del contributo straordinario, pari a € 15.239,31;
- Visto la ricevuta n. 56181 del 26/05/2015 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 18.879,35;
- Visto la ricevuta n. 60692 del 10/06/2015 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 27.088,69;
- Visto la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n.380. nel testo vigente;
- Visto le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- Visto lo Statuto di Roma Capitale;

Rilascia il
PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne forma parte integrante e inscindibile.

Ai Richiedenti

•

CONDIZIONI GENERALI:

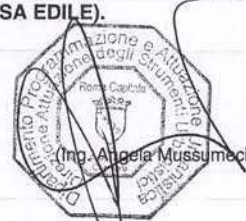
1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. I materiali di scavo e/o demolizione, prima di essere trasferiti dall'area di cantiere, sono sottoposti all'obbligatorio parere dell'ARPA, nella misura in cui la norma sia applicabile al caso specifico;
6. I materiali di risulta del cantiere dovranno essere trasportati nelle pubbliche discariche autorizzate;
7. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali, recinzioni, posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate, previo pagamento delle relative tasse di occupazione;
8. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità, per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
9. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
10. Nel cantiere dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
11. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Municipio competente, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
12. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
13. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata agli uffici tecnici del Municipio competente.
14. I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dalla ricezione.....ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.

15 GIU. 2015

Prescrizioni: a condizione che, la dichiarazione di fine lavori dell'edificazione privata di cui alla prima fase dovrà essere accompagnata anche dalla certificazione dell'avvenuto affidamento delle opere di urbanizzazione secondaria assunte a scomputo dalla comparente privata ed il rilascio dei certificati di agibilità è vincolato alla realizzazione dell'O.P. n.4 "collegamento di Via Vinci con Via dei Fontanilli (trionfale bis 2 stralcio)"; Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Programma notaio Alberto Politi rep. 52678/27088 del 29/07/2009 e la Convenzione integrativa rep. 55720/29857 del 08/02/2013; parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma prot. n. 16688 del 04/11/2014; N.O. Determinazione Dirigenziale della Regione Lazio n. G17121 del 28/11/2014 e che prima dell'inizio dei lavori sia trasmesso, alla U.O.T. del Municipio competente, il nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori unitamente alla documentazione di cui all'art.86, comma 10, lettera b e b.bis del D.lgs.276/03 e art.20, comma 2 del D.lgs.251/04 (dichiarazione dell'organico medio annuo e certificato di regolarità contributiva rilasciato da INPS-INAIL e CASSA EDILE).

Al presente Permesso di Costruire sono allegati n° 1 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
(per ricevuta)





DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
DIREZIONE EDILIZIA
U.O. COORDINAMENTO PERMESSI DI COSTRUIRE E VIGILANZA

**PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO
"PRIMAVALLE - TORREVECCHIA"**

ART. 11 LEGGE 493/93 - B.U.R.L. n° 33 DEL 30/11/2005



Spazio riservato all'ufficio

Roma Capitale
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Edilizia
U.O. Coordinamento Permessi di Costruire e Vigilanza
Progetto prot. n. 186/77 del 13/02/14
APPROVATO
Il Responsabile del Procedimento
Permessi di Costruire
del



**CONVENZIONE URBANISTICA
PROPOSTA N°9 D.D. N° 427 -15/06/2009
COMPARTO Z4**

RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE EDIFICIO Z4 D

Gruppo di progettazione	Richiedente

Data	febbraio 2014
Agg.	10 febbraio 2014
Agg.	11 agosto 2014
Scala	varie
Tavola	unica

RI
8
q
EI

1.44

1.45



ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
DIREZIONE EDILIZIA
U.O. COORDINAMENTO PERMESSI DI COSTRUIRE E VIGILANZA

PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO "PRIMAVALLE - TORREVECCHIA"

ART. 11 LEGGE 493/93 - B.U.R.L. n° 33 DEL 30/11/2005



Spazio riservato all'ufficio

ROMA 14

101

CAPIRE ALLA RISPOSTA

CONVENZIONE URBANISTICA
PROPOSTA N°9 D.D. N° 427 -15/06/2009
COMPARTO Z4 - EDIFICIO Z4 D -

S.C.I.A.

in variante al Permesso di Costruire
n. 155 prot. 99810 del 15 / 06 / 2015
(D.Lgs 222 / 2016)

Gruppo di progettazione

Richiedente

Data
13 giugno 2018

Scala
varie

Tavola
unica

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

- Non è disponibile il certificato energetico dell'immobile/APE.
- Non è disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico illuminazione.
- Non è disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto acque reflue e imbotto in fogna.
- Non è disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Criterio di Stima:

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile Valore di Mercato", alla data della valutazione del 24/04/2026, assumendo come ipotesi di riferimento una compravendita delle unità immobiliare in **LOTTI SEPARATI (BENE 1, BENE 2, BENE 3)**, considerandole libere, immediatamente disponibili (non locate) e in buono stato manutentivo.

Il probabile Valore di Mercato secondo gli standard internazionali RICS 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).

L'art. 568 del Codice di Procedura Civile definisce i criteri di stima del Valore di Mercato come segue: *"Nella determinazione del Valore di Mercato l'esperto si attiene ai migliori standard stimativi nazionali e internazionali e procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore complessivo e del relativo valore per metro quadrato, 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. 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."*

Al fine di stimare il Valore di Mercato ai sensi dell'art.568 c.p.c. si applicano gli adeguamenti e le correzioni al valore di stima determinato mediante il metodo del confronto di mercato M.C.A. Il Valore di Mercato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. rappresenta il valore dell'immobile da utilizzare come prezzo base per la gestione della procedura competitiva di vendita ossia il prezzo a base d'asta.

Analisi di mercato:

L'analisi di mercato, finalizzata alla determinazione del Valore di Mercato, è stata condotta con riferimento alla destinazione d'uso residenziale nel comune di Roma.

L'indagine ha interessato le fonti dirette, rappresentate da qualificati operatori del settore immobiliare locale, mediante una puntuale disamina di prezzi di offerta relativi a immobili in uno stato manutentivo "sufficiente" e con caratteristiche posizionali ed architettoniche analoghe al cespite in oggetto.

Detta indagine, inoltre, è 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 macro zona di riferimento e per destinazione d'uso degli immobili.

Nel 2024, il mercato immobiliare residenziale nella regione Lazio ha registrato 69.809 transazioni normalizzate (NTN), mostrando una lieve ripresa pari al 2,6% rispetto al 2023. La distribuzione di volumi di compravendita all'interno del territorio regionale mostra la netta preponderanza della provincia di Roma che con 54.427 NTN ha la quota preponderante delle transazioni, pari al 78,0% del totale regionale di 69.809 NTN, inoltre nella stessa provincia la variazione tendenziale registra un trend positivo (3%).

Il mercato immobiliare residenziale della città di Roma evidenzia un volume delle compravendite che ha seguito un andamento a "parabola", tipico dei grandi centri urbani influenzati dalle dinamiche dei tassi d'interesse: nel 2021/2022 (espansione post-pandemica) il mercato ha registrato un balzo eccezionale nel 2021 con 38.841 transazioni (+31,4%), raggiungendo il picco nel 2022 con 40.064 NTN; nel 2023 (contrazione), in linea con il trend nazionale, ha segnato una brusca frenata del -14,3%, scendendo a 34.342 unità; e il 2024 (ripresa) chiude con 35.072 transazioni, segnando un'inversione di tendenza positiva del +2,1%. Questo dato conferma la capacità di Roma di reagire più rapidamente rispetto alla provincia.

A differenza dei volumi di scambio, la base immobiliare di Roma è caratterizzata da una crescita estremamente rigida e costante: Lo stock è passato da circa 1,44 milioni di unità nel 2020 a 1.459.144 nel 2024 con un incremento annuo della consistenza minimo, che oscilla costantemente tra lo 0,2% e lo 0,4%. Questo indica un mercato dove l'offerta è quasi totalmente alimentata dal patrimonio esistente, con un impatto marginale delle nuove costruzioni sulla massa totale.

Alla luce dell'indagine condotta, si evince che il mercato immobiliare del Lazio si conferma "Roma-centrico". La Capitale da sola assorbe il 78,0% delle transazioni dell'intero volume

regionale. La crescita tendenziale del 3% a livello provinciale e del 2% a livello comunale indica che il territorio romano funge da traino e stabilizzatore per l'intera regione

Tuttavia sebbene la Capitale detenga i volumi assoluti, il suo lo stock immobiliare ruota più lentamente rispetto alla media regionale. Questo suggerisce che il mercato romano sia caratterizzato da una maggiore complessità nelle trattative o da una barriera all'ingresso (prezzi più elevati) che rende lo stock meno "liquido" rispetto a contesti provinciali più dinamici.

Inoltre, nonostante il dato aggregato positivo, l'analisi delle 22 macroaree di Roma rivela un mercato a "macchia di leopardo: la spinta volumetrica è sostenuta dalle zone periferiche e suburbane, con Casilina-Prenestina (3.438 NTN) e Fuori GRA Est (3.338 NTN) che si confermano i motori del mercato in termini di scambi. Circa un terzo delle macroaree (7 su 22) mostra segnali di contrazione, con punte di decremento rilevanti nel quadrante Fuori GRA Nord e nelle zone semicentrali come Aurelia-Gianicolense.

In definitiva, il 2024 restituisce l'immagine di un mercato romano resiliente e in crescita, ma fortemente dipendente dalle dinamiche dei quadranti orientali e periferici.

Nel nostro caso in esame, i tre beni staggiti appartengono a un fabbricato situato in un'area residenziale priva di servizi di quartiere di prossimità e dunque di interesse commerciale. Infatti, dalla ricerca OMI sull'area di pertinenza catastale (E105 – Boccea Quartaccio (Via Andersen) è stata rilevata la completa mancanza di dati di riferimento per le destinazioni catastali Commerciali (C1) e Terziarie (A10) per cui il sottoscritto Esperto ha dovuto prendere come dati di riferimento quelli appartenenti alla Zona Catastale adiacente denominata D24 – Primavalle Torrevecchia maggiormente consolidata.

BENE N.1

Il livello dei prezzi

Per il Bene n.1, (LOCALI COMMERCIALI) per la Zona OMI di competenza (E105) NON sono disponibili attualmente i dati di riferimento sul portale dell'Agenzia delle Entrate. Pertanto si sono analizzati i dati di riferimento dell'area omogenea OMI adiacente D24.

L'analisi della tabella relativa alla Zona OMI D24 di riferimento evidenzia un andamento dei prezzi caratterizzato da tre fasi distinte: nel periodo 2019/2020 i valori hanno subito una stasi dei valori toccando il punto minimo nel primo semestre del 2021 con una variazione del -1% rispetto ai valori medi del 2019 (0%). Il dato più impressionante della tabella riguarda l'andamento dei valori tra il 2021/2025 (1° semestre) dove i prezzi hanno subito, rispetto al 2° 2020 (1.550 €/mq – 2.150 €/mq), una drastica contrazione fino ad assestarsi sul valore di 1.000 €/mq (minimo) e di € 1.400 (massimo) del 1° semestre 2025.

Altresì, i canoni di affitto hanno mantenuto un valore più stabile: tra il 2019 e il primo semestre 2021 i canoni hanno avuto un andamento altalenante per attestarsi al valore medio di 189,60 €/mq/anno. Nel secondo semestre del 2021 si registra un forte abbassamento improvviso della variazione media, passando dal +2% a -3% rimanendo in campo negativo fino al primo semestre 2023, quando tale valore medio è salito al -1% per risalire al 2% nel 1° semestre 2024 e riscendere al -2% nel secondo semestre successivo per poi attestarsi al valore del primo semestre 2025 ossia di 192,00 €/mq.

In conclusione il mercato di zona è guidato dalla staticità della richiesta: chi possiede un immobile in questa zona non sta vedendo rivalutarsi il capitale immobiliare e preferisce la redditività del proprio asset da locazione che pur non crescendo di molto nel tempo, mantiene un discreto interesse e dunque il valore patrimoniale.

Il livello dei prezzi

ANNO	SEMESTRE	ZONA OMI D24 - COMMERCIALE (IN SOSTITUZIONE DI "E105" I CUI DATI NON SONO DISPONIBILI)					
		prezzi (€/mq)		variazione %	canoni (euro/mq anno)		variazione %
		min/max		sui valori medi	min/max		sui valori medi
2019	1	1.600	2.050	0%	141,6	183,6	0%
2019	2	1.600	2.050	0%	141,6	183,6	0%
2020	1	1.550	2.150	1%	141,6	183,6	0%
2020	2	1.550	2.150	1%	138,1	192,0	2%
2021	1	1.550	2.050	-1%	141,6	189,6	2%
2021	2	1.450	1.850	-10%	138,0	177,6	-3%
2022	1	1.400	1.800	-12%	138,0	177,6	-3%
2022	2	1.300	1.700	-18%	138,0	183,6	-1%
2023	1	1.300	1.700	-18%	138,0	183,6	-1%
2023	2	1.200	1.750	-19%	132,0	192,0	0%
2024	1	1.200	1.600	-23%	141,6	189,6	2%
2024	2	1.100	1.500	-29%	135,6	183,6	-2%
2025	1	1.000	1.400	-34%	138,0	192,0	1%

Considerazioni valutative

La determinazione del Valore di Mercato è stata condotta mediante il metodo del Confronto di mercato M.C.A. (*Market Comparison Approach*) come precedentemente definito.

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.

Dette indagini sono inoltre basate sulla conoscenza delle cosiddette fonti indirette, costituite dai principali Osservatori del Mercato Immobiliare e dalle relative pubblicazioni di settore che forniscono valori di locazione medi per comune, per macrozona di riferimento e per destinazione d'uso degli immobili.

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*), e agli stessi è stato applicato uno sconto in fase di trattativa pari al 10%.

Difatti, la UNI 11612:2015 consente "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), ... previa analisi della comparabilità 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 gli *asking price* rilevati 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 oggetto di stima è pari al prezzo corretto, ossia alla somma del prezzo dell'immobile di confronto e degli aggiustamenti delle caratteristiche considerate.

Si riporta di seguito la tabella di analisi del segmento di mercato residenziale, la tabella del Mercato *Market Comparison Approach*, quella dei valori delle aste e quella dei prezzi dei transati.

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Tipo di contratto	Fase del mercato	Forma di mercato		Filter
Compravendita	Contrazione	Concorrenza monopolistica		Assente
Tipologia Immobiliare	Tipologia Edilizia	Destinazione	Stato	Dimensioni
Unità in Condominio	Edificio singolo	Commerciale	Buono	Medie

CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Domanda/Offerta:

L'analisi di mercato ha evidenziato una discreta 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	1.816,67	euro/mq	e	2.187,50	euro/mq
per i transati	tra	600,00	euro/mq	e	2.300,00	euro/mq
per le aste:	tra	844,00	euro/mq	e	882,00	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 discreta liquidità.

Si stimano tempi vendita pari a 12 mesi

Potenziale acquirente: Utilizzatore diretto

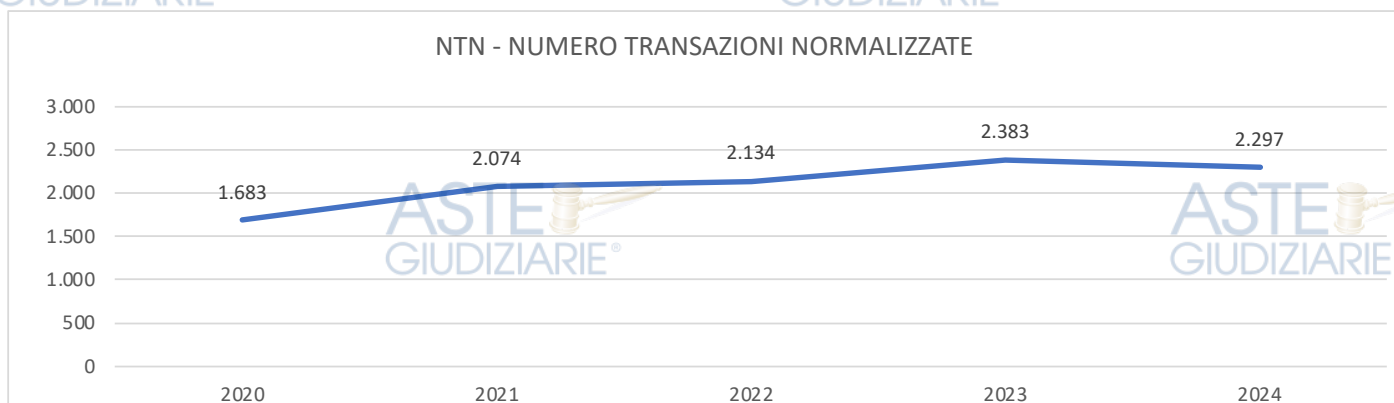
OMI SEMESTRE 2025/1 - fonte: www.AgenziaEntrate.gov.it

Comune	Roma	Provincia	Roma	Zona OMI	E105	
COMPRAVENDITA						
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min - €/mq		1.850				
Max - €/mq		3.000				
LOCAZIONE						
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min - €/mq anno		102				
Max - €/mq anno		168				
YIELD LORDO						
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min		5,51%	-	-	-	-
Max		5,60%	-	-	-	-

VOLUMI DI COMPRAVENDITA - fonte: www.AgenziaEntrate.gov.it

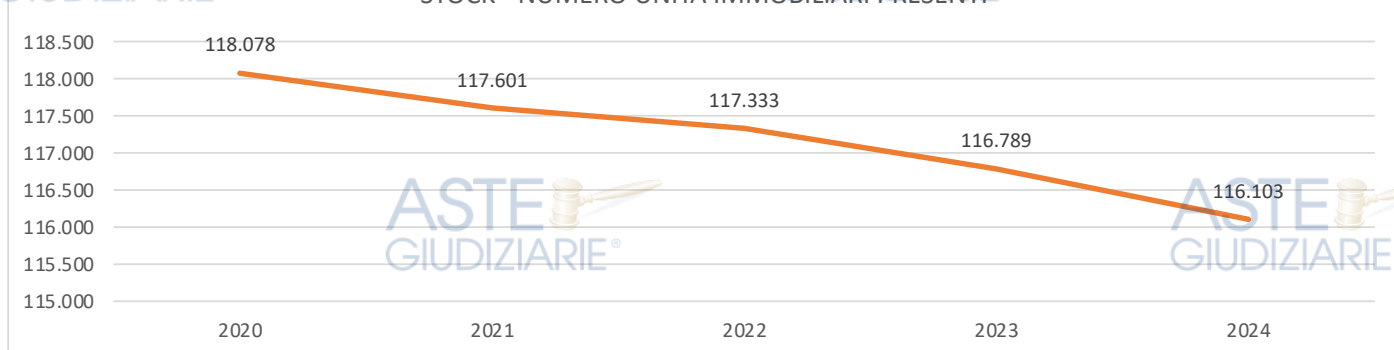
Segmento di Mercati **Negozi**

Comune		2020	2021	2022	2023	2024
Roma						
NTN	Totale	1.683	2.074	2.134	2.383	2.297
	%	-	23,2%	2,9%	11,6%	-3,6%
STOCK	Totale	118.078	117.601	117.333	116.789	116.103
	%	-	-0,4%	-0,2%	-0,5%	-0,6%
IMI	Totale	1,4%	1,8%	1,8%	2,0%	2,0%
	%	-	23,7%	3,2%	12,2%	-3,0%

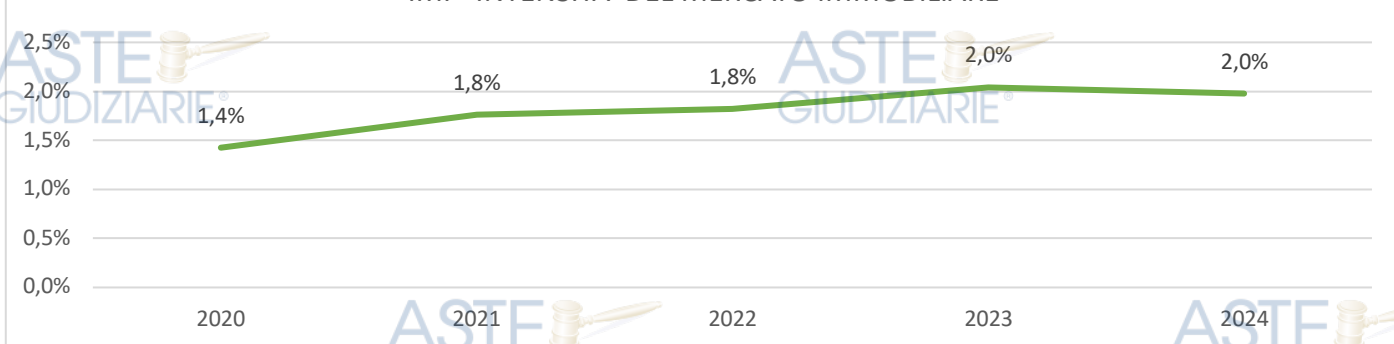




STOCK - NUMERO UNITÀ IMMOBILIARI PRESENTI

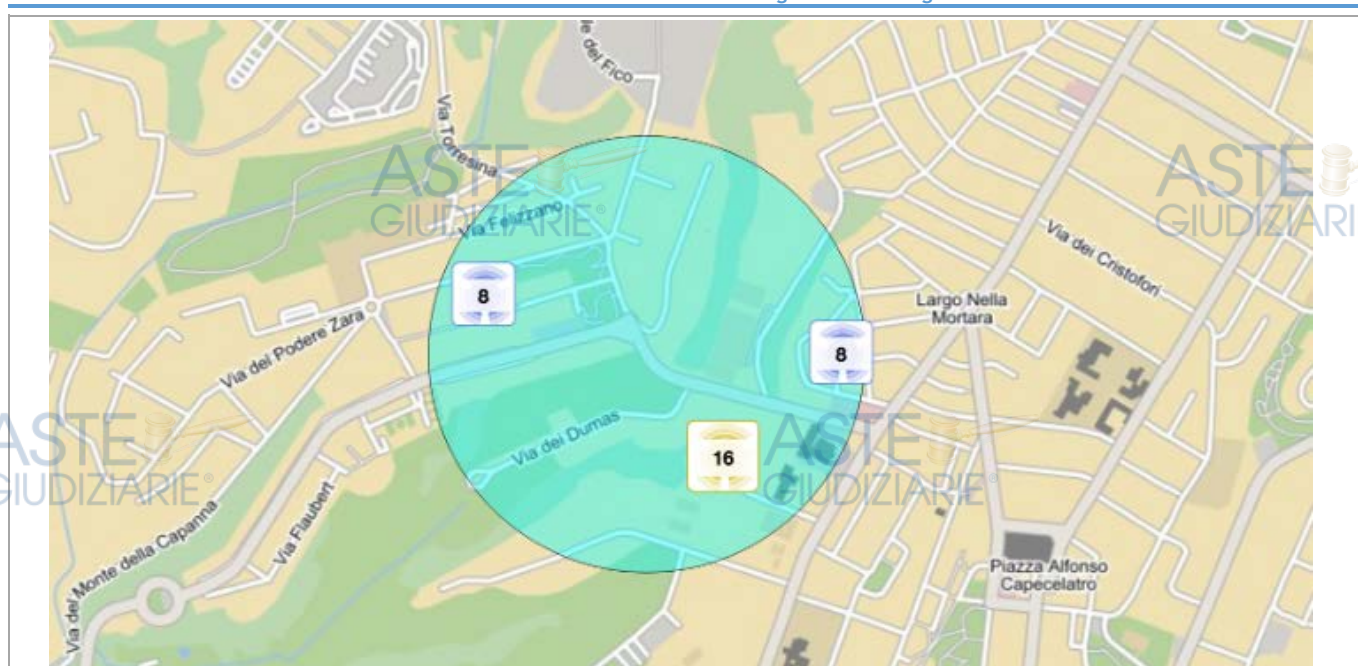


IMI - INTENSITA' DEL MERCATO IMMOBILIARE



Si riporta di seguito la tabella di analisi delle transazioni immobiliari:

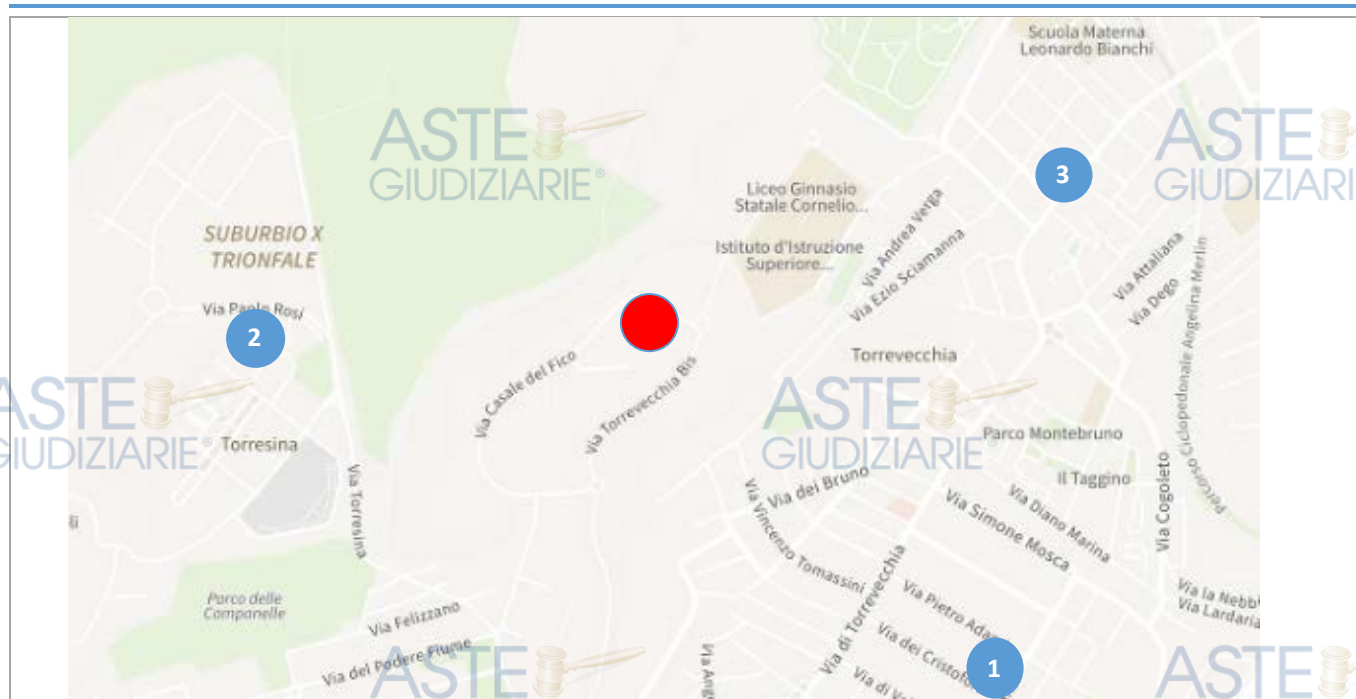
ANALISI DEI TRANSATI - fonte: www.AgenziaEntrate.gov.it



#	Periodo Transazione	Città	Zona OMI	Destinazione	Vani	Superficie Catastale	Prezzo di vendita €	Prezzo di vendita €/mq
1	mar-25	Roma	E105	Negoziò		28	39.000	1.393
2	apr-25	Roma	E105	Negoziò		47	110.000	2.340
3	giu-25	Roma	E105	Negoziò		46	40.000	870
4	lug-25	Roma	E105	Negoziò		87	55.000	632
							MINIMO	600
							MEDIA	1.300
							MASSIMO	2.300

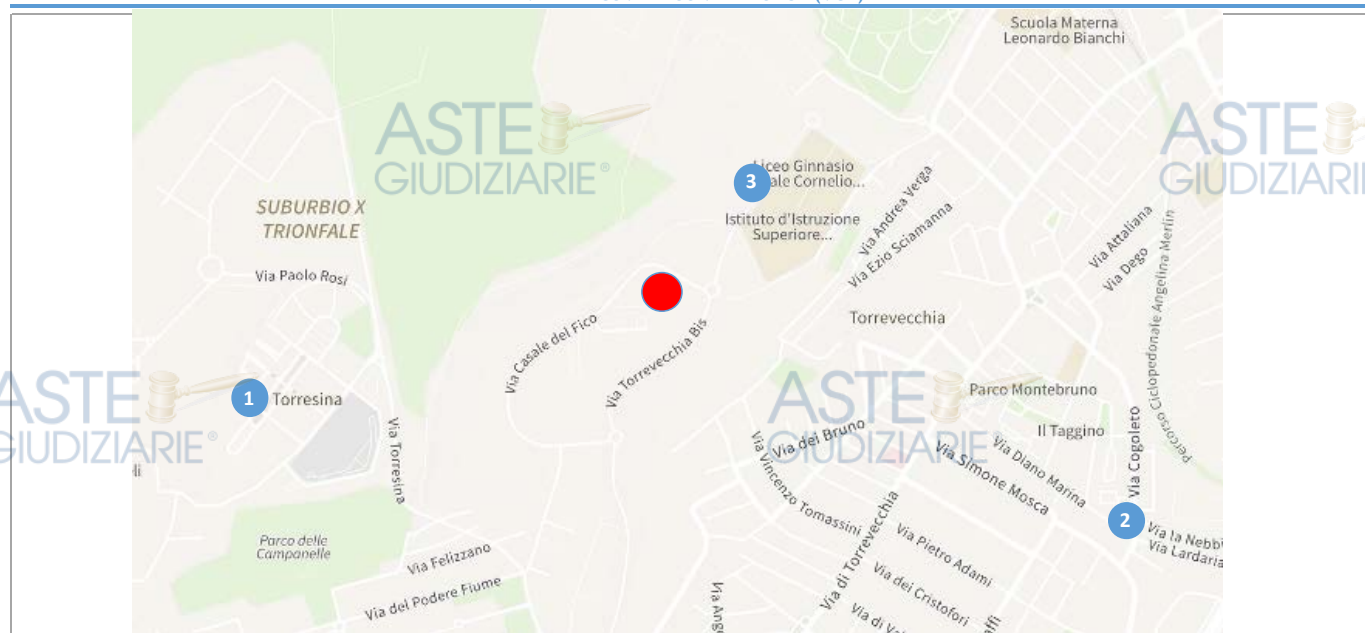
Si riporta di seguito la tabella di analisi delle aste immobiliari:

ANALISI DI MERCATO - VALORI DELLE ASTE



#	Città	Indirizzo	Destinazione	Piano	Superficie Commerciale mq	Offerta Minima €	Offerta Minima €/mq	Fonte
1	Roma, Trionfale	Via Trionfale, 8927	Commerciale	T	34	€ 30.000,00	882	https://www.immobiliare.it/annunci/128124424/
2	Roma, Primavalle	Via Pietro Gasparri - Torrevecchia	Commerciale	T	127	€ 107.240,00	844	https://www.immobiliare.it/annunci/127039607/?entryPoint=map#floorPlan1
3	Roma, Primavalle	Via Pietro Gasparri - Torrevecchia	0	T	73	€ 107.250,00	844	https://www.immobiliare.it/annunci/127814140/#floorPlan1
						MINIMO	844	
						MEDIA	857	
						MASSIMO	882	

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)



Caratteristiche	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
Comune	Roma	Roma	Roma	Roma
Indirizzo	Viale Indro Montanelli - Torresina	Via Tommaso Zigliara, 11	Via Alfonso Capecelatro	Via Casale del Fico, 190
Zona	periferica	periferica	periferica	Periferica
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/123069509/	https://www.immobiliare.it/annunci/125795385/	https://www.immobiliare.it/annunci/128433020/	-
Data (mesi)	0,00	0,00	0,00	-
Prezzo Offerto [€]	€ 140.000	€ 140.000	€ 109.000	-
Sup. commerciale [mq]	70	64	60	76
Prezzo unitario [€/mq]	€ 2.000	€ 2.188	€ 1.817	-
Sconto Trattativa	-10%	-10%	-10%	-
Prezzo scontato	€ 126.000	€ 126.000	€ 98.100	-
Stato di manutenzione	Sufficiente	Buono	Sufficiente	Buono
Dotazione impiantistica	Sufficiente	Buono	Sufficiente	Buono
Servizi igienici [n]	1	2	1	1
Ascensore	assente	assente	assente	assente
Livello di piano [n]	0	0	0	0
Box/posto auto [n]	1	0	0	0

Tabella dei dati

Data [mesi] [n]	0	0	0	-
Prezzo scontato [€]	€ 126.000	€ 126.000	€ 98.100	-
Sup.commerciale [mq]	70	64	60	76
Prezzo unitario scontato [€/mq]	€ 1.800	€ 1.969	€ 1.635	-
Stato di manutenzione	1	2	1	2
Dotazione impiantistica	1	2	1	2
Servizi igienici [n]	1	2	1	1
Livello Piano [n]	0	0	0	0
Box/posto auto [n]	1	0	0	0

Stima dei Prezzi Marginali

Prezzo marginale	Minimo	1.635,00	Data	Rivalutazione annua	2%
Servizi Igienici	Costo (C)	5.000,00	Dotazione impiantistica	Costo (C)	8.000,00
	Vita utile (n)	24		Vita utile (n)	24
	Vetustà (t)	10		Vetustà (t)	10
Livello piano	Coeff. piano	1%	Ascensore del soggetto		assente
Stato manutenzione	Costo al mq. x liv.	250,00	Box / Posto auto	Valore	8.000,00

Analisi dei Prezzi Marginali

Data [mesi] [n]	210,00	210,00	163,50	-
Prezzo unitario [€/mq]	1.800,00	1.968,75	1.635,00	-
Stato di manutenzione [n]	250,00	250,00	250,00	-
Dotazione impiantistica [n]	4.666,67	4.666,67	4.666,67	-
Servizi igienici [n]	2.916,67	2.916,67	2.916,67	-
Livello Piano [n]	1.260,00	1.260,00	981,00	-
Box/posto auto [n]	8.000,00	8.000,00	8.000,00	-

Tabella di Valutazione

Data (mesi) (n)	0,00	0,00	0,00	-
Prezzo unitario [€/mq]	9.810,00	19.620,00	26.160,00	-
Stato manutenz. (n)	19.000,00	0,00	19.000,00	-
Dotazione impiantistica (n)	4.666,67	0,00	4.666,67	-
Servizi igienici (n)	0,00	-2.916,67	0,00	-
Livello Piano (n)	0,00	0,00	0,00	-
Box/posto auto (n)	-8.000,00	0,00	0,00	-
Prezzi corretti	151.476,67	142.703,33	147.926,67	-
Peso dei comparabili	30%	30%	40%	-

Massimo	151.476,67	Minimo	142.703,33	Divergenza %	6,1%
---------	------------	--------	------------	---------------------	-------------

Sintesi di Stima

Valore di Mercato [€]	147.424,67
Valore di Mercato Unitario [€/mq]	1.940,00

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

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

QUOTA IN VENDITA BENE 1: Proprietà 1/1

STATO DI POSSESSO: LIBERO

	Valore stimato	Valore stimato unitario	Superficie commerciale
LOCALE COMM.LE sub.1	147.424,67 €	1.939,80 €/Mq	76,00 Mq
VALORE STIMATO	147.424,67 €	1.939,80 €/Mq	76,00 Mq

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

LOCALE COMM.LE sub.1

ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	-15%	-22.113,70 €	-290,97 €/Mq	76,00 Mq
ASSENZA SERVIZI DI PROSSIMITA'	-20%	-29.484,93 €	-387,96 €/Mq	76,00 Mq
CORRISPONDENZA CATASTALE		-1.000,00 €	-13,16 €/Mq	76,00 Mq
REGOLARITA' URBANISTICA		0,00 €	0,00 €/Mq	76,00 Mq
OPERE DI FINITURA E COMPLETAMENTO		-12.200,00 €	-160,53 €/Mq	76,00 Mq
VALORE DI MERCATO LOTTO 1 AI SENSI DELL'ART.568 C. P. C.		82.626,03 €	1.087,18 €/Mq	76,00 Mq

Il livello dei prezzi

Stessa analisi per il Bene n.2, (LOCALE COMMERCIALE). Per la Zona OMI di competenza (E105) NON sono disponibili attualmente i dati di riferimento sul portale dell'Agenzia delle Entrate. Pertanto si sono analizzati i dati di riferimento dell'area omogenea OMI adiacente D24.

L'analisi della tabella relativa alla Zona OMI D24 di riferimento evidenzia un andamento dei prezzi caratterizzato da tre fasi distinte: nel periodo 2019/2020 i valori hanno subito una stasi dei valori toccando il punto minimo nel primo semestre del 2021 con una variazione del -1% rispetto ai valori medi del 2019 (0%). Il dato più impressionante della tabella riguarda l'andamento dei valori tra il 2021/2025 (1° semestre) dove i prezzi hanno subito, rispetto al 2° 2020 (1.550 €/mq – 2.150 €/mq), una drastica contrazione fino ad assestarsi sul valore di 1.000 €/mq (minimo) e di € 1.400 (massimo) del 1° semestre 2025.

Altresi, i canoni di affitto hanno mantenuto un valore più stabile: tra il 2019 e il primo semestre 2021 i canoni hanno avuto un andamento altalenante per attestarsi al valore medio di 189,60 €/mq/anno. Nel secondo semestre del 2021 si registra un forte abbassamento improvviso della variazione media, passando dal +2% a -3% rimanendo in campo negativo fino al primo semestre 2023, quando tale valore medio è salito al -1% per risalire al 2% nel 1° semestre 2024 e riscendere al -2% nel secondo semestre successivo per poi attestarsi al valore del primo semestre 2025 ossia di 192,00 €/mq.

In conclusione il mercato di zona è guidato dalla staticità della richiesta: chi possiede un immobile in questa zona non sta vedendo rivalutarsi il capitale immobiliare e preferisce la redditività del proprio asset da locazione che pur non crescendo di molto nel tempo, mantiene un discreto interesse e dunque il valore patrimoniale.

Il livello dei prezzi

ANNO	SEMESTRE	ZONA OMI D24 - COMMERCIALE (IN SOSTITUZIONE DI "E105" I CUI DATI NON SONO DISPONIBILI)					
		prezzi (€/mq)		variazione %	canoni (euro/mq anno)		variazione %
		min/max		sui valori medi	min/max		sui valori medi
2019	1	1.600	2.050	0%	141,6	183,6	0%
2019	2	1.600	2.050	0%	141,6	183,6	0%
2020	1	1.550	2.150	1%	141,6	183,6	0%
2020	2	1.550	2.150	1%	138,1	192,0	2%
2021	1	1.550	2.050	-1%	141,6	189,6	2%
2021	2	1.450	1.850	-10%	138,0	177,6	-3%
2022	1	1.400	1.800	-12%	138,0	177,6	-3%
2022	2	1.300	1.700	-18%	138,0	183,6	-1%
2023	1	1.300	1.700	-18%	138,0	183,6	-1%
2023	2	1.200	1.750	-19%	132,0	192,0	0%
2024	1	1.200	1.600	-23%	141,6	189,6	2%
2024	2	1.100	1.500	-29%	135,6	183,6	-2%
2025	1	1.000	1.400	-34%	138,0	192,0	1%

Considerazioni valutative

La determinazione del Valore di Mercato è stata condotta mediante il metodo del Confronto di mercato M.C.A. (*Market Comparison Approach*) come precedentemente definito.

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.

Dette indagini sono inoltre basate sulla conoscenza delle cosiddette fonti indirette, costituite dai principali Osservatori del Mercato Immobiliare e dalle relative pubblicazioni di settore che forniscono valori di locazione medi per comune, per macrozona di riferimento e per destinazione d'uso degli immobili.

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*), e agli stessi è stato applicato uno sconto in fase di trattativa pari al 10%.

Difatti, la UNI 11612:2015 consente "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), ... previa analisi della comparabilità 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 gli *asking price* rilevati 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 oggetto di stima è pari al prezzo corretto, ossia alla somma del prezzo dell'immobile di confronto e degli aggiustamenti delle caratteristiche considerate.

Si riporta di seguito la tabella di analisi del segmento di mercato residenziale, la tabella del Mercato *Market Comparison Approach*, quella dei valori delle aste e quella dei prezzi dei transati.

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Tipo di contratto	Fase del mercato	Forma di mercato		Filter
Compravendita	Contrazione	Concorrenza monopolistica		Assente
Tipologia Immobiliare	Tipologia Edilizia	Destinazione	Stato	Dimensioni
Unità in Condominio	Edificio singolo	Commerciale	Buono	Medie

CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Domanda/Offerta:

L'analisi di mercato ha evidenziato una discreta 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	1.816,67	euro/mq	e	2.187,50	euro/mq
per i transati	tra	600,00	euro/mq	e	2.300,00	euro/mq
per le aste:	tra	844,00	euro/mq	e	882,00	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 discreta liquidità.

Si stimano tempi vendita pari a 12 mesi

Potenziale acquirente: Utilizzatore diretto

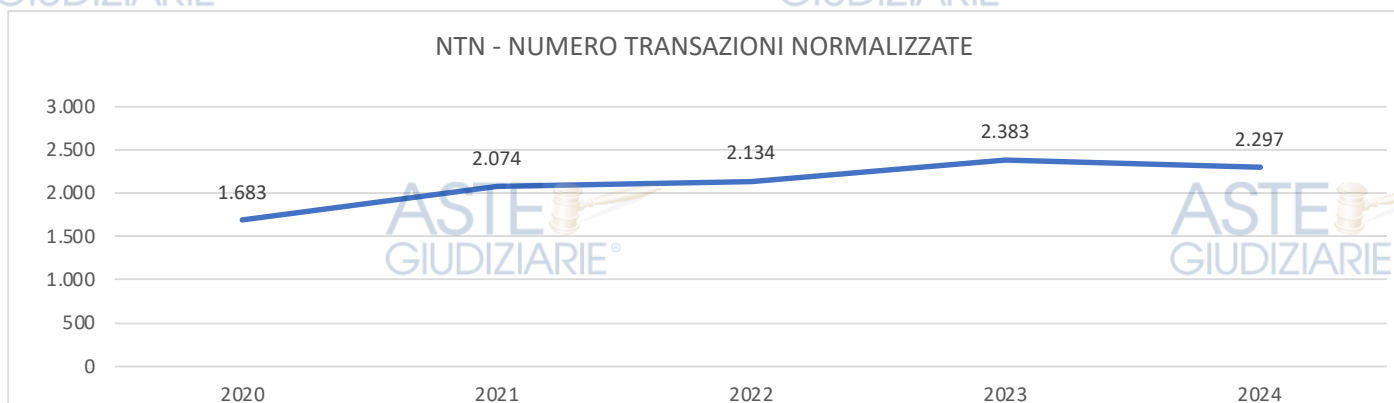
OMI SEMESTRE 2025/1 - fonte: www.AgenziaEntrate.gov.it

Comune	Roma	Provincia	Roma	Zona OMI	E105	
COMPRAVENDITA						
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min - €/mq		1.850				
Max - €/mq		3.000				
LOCAZIONE						
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min - €/mq anno		102				
Max - €/mq anno		168				
YIELD LORDO						
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min		5,51%	-	-	-	-
Max		5,60%	-	-	-	-

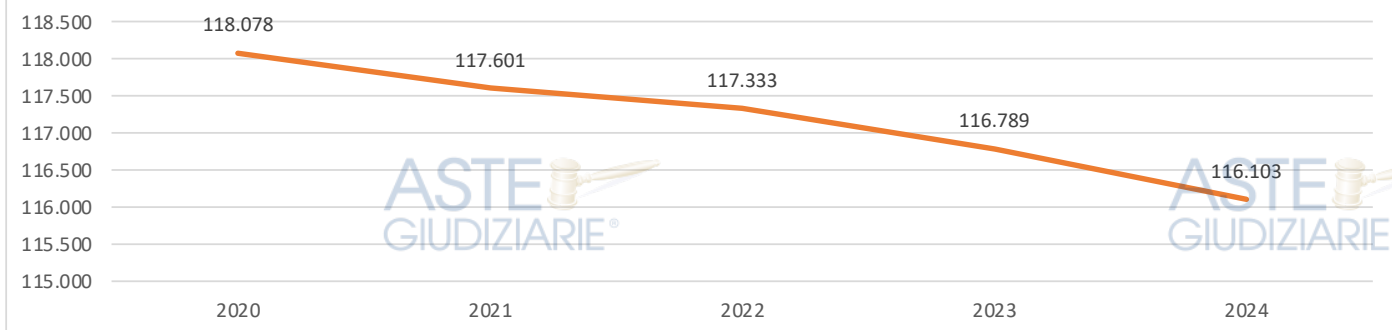
VOLUMI DI COMPRAVENDITA - fonte: www.AgenziaEntrate.gov.it

Segmento di Mercati **Negozi**

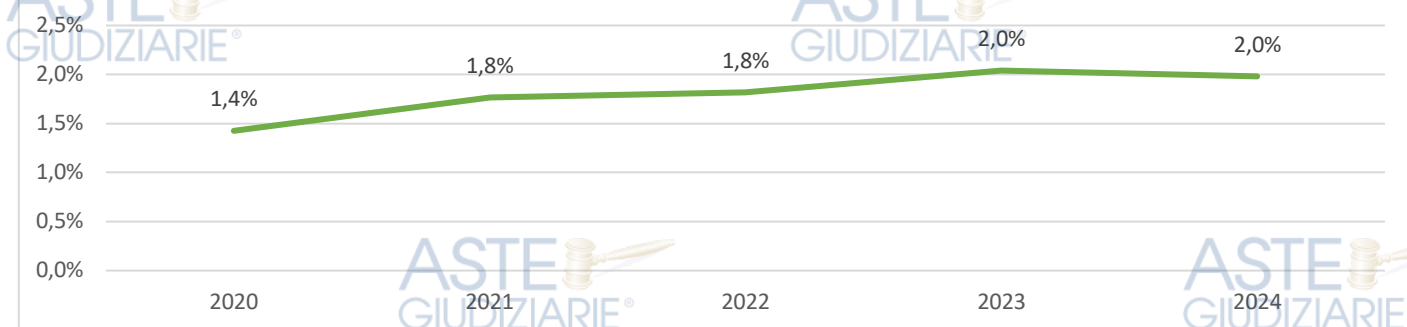
Comune		2020	2021	2022	2023	2024
Roma						
NTN	Totale	1.683	2.074	2.134	2.383	2.297
	%	-	23,2%	2,9%	11,6%	-3,6%
STOCK	Totale	118.078	117.601	117.333	116.789	116.103
	%	-	-0,4%	-0,2%	-0,5%	-0,6%
IMI	Totale	1,4%	1,8%	1,8%	2,0%	2,0%
	%	-	23,7%	3,2%	12,2%	-3,0%



STOCK - NUMERO UNITÀ IMMOBILIARI PRESENTI

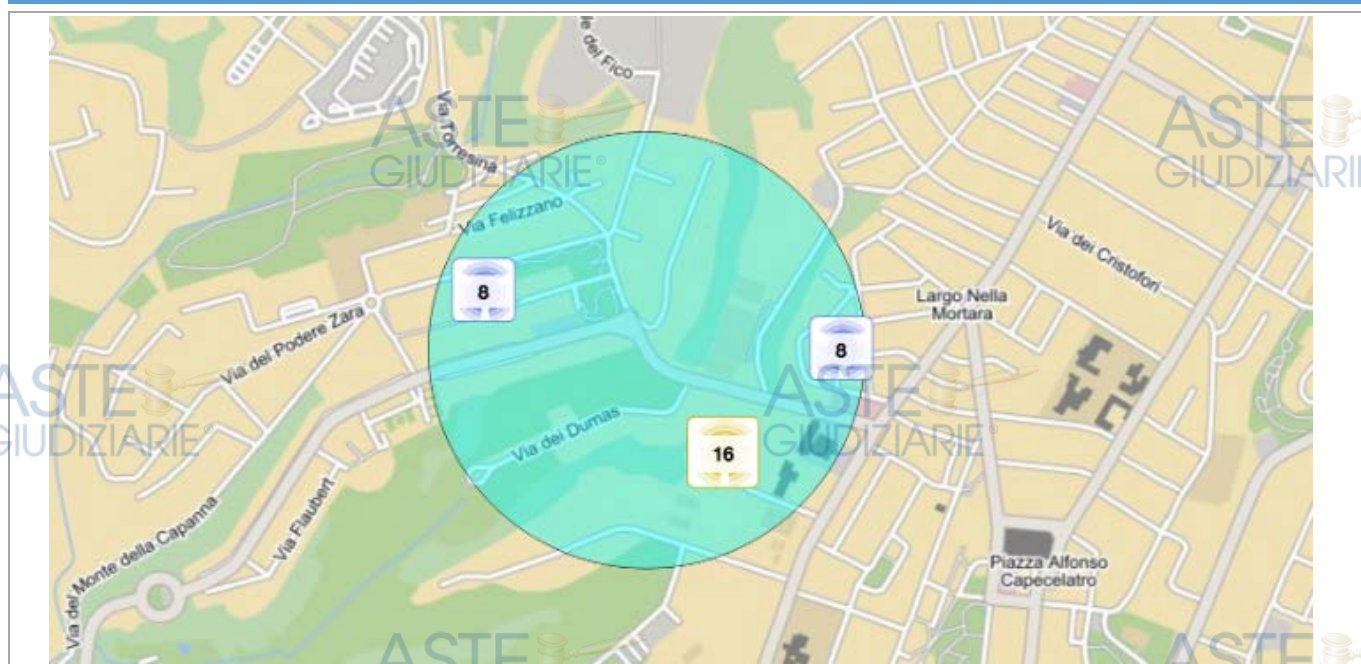


IMI - INTENSITA' DEL MERCATO IMMOBILIARE



Si riporta di seguito la tabella di analisi delle transazioni immobiliari:

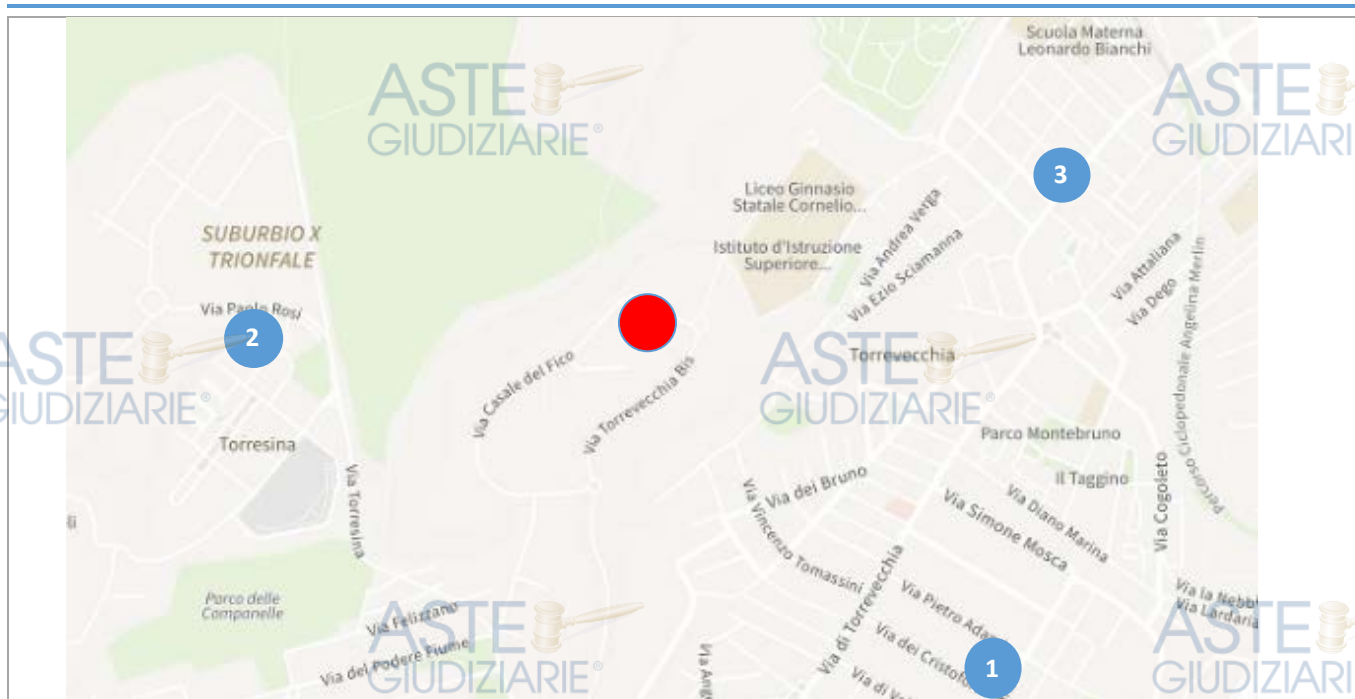
ANALISI DEI TRANSATI - fonte: www.AgenziaEntrate.gov.it



#	Periodo Transazione	Città	Zona OMI	Destinazione	Vani	Superficie Catastale	Prezzo di vendita €	Prezzo di vendita €/mq
1	mar-25	Roma	E105	Negozio		28	39.000	1.393
2	apr-25	Roma	E105	Negozio		47	110.000	2.340
3	giu-25	Roma	E105	Negozio		46	40.000	870
4	lug-25	Roma	E105	Negozio		87	55.000	632
							MINIMO	600
							MEDIA	1.300
							MASSIMO	2.300

Si riporta di seguito la tabella di analisi delle aste immobiliari:

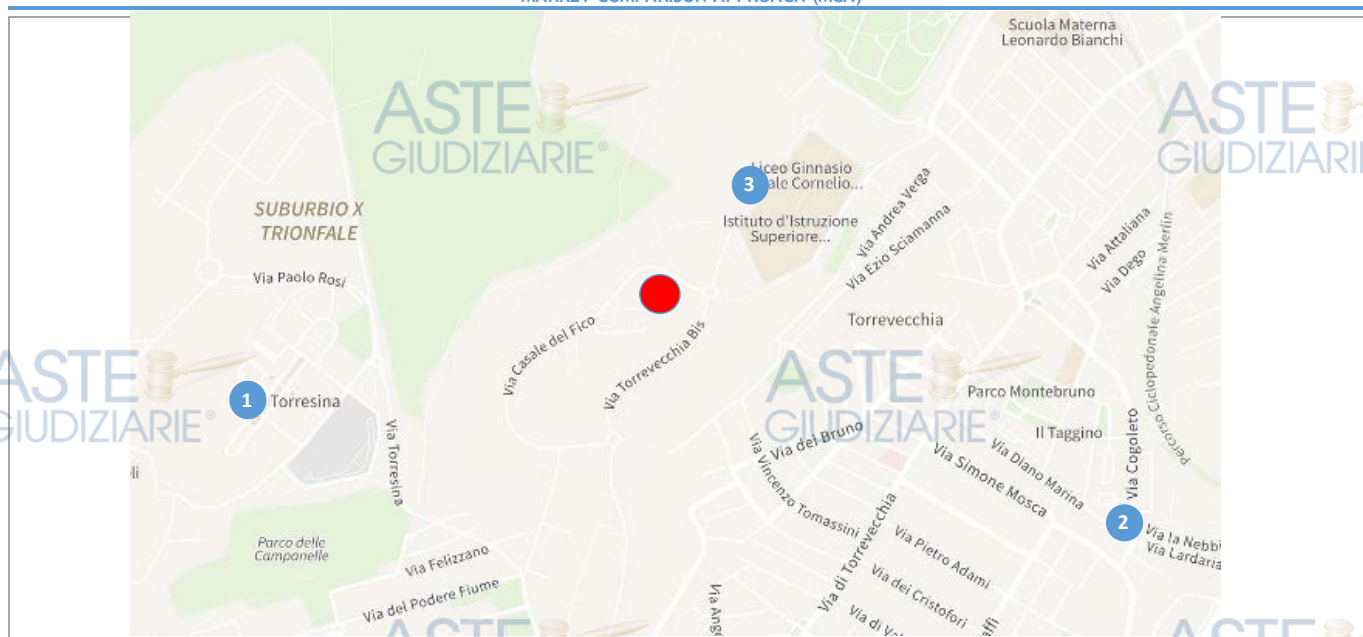
ANALISI DI MERCATO - VALORI DELLE ASTE



#	Città	Indirizzo	Destinazione	Piano	Superficie Commerciale mq	Offerta Minima €	Offerta Minima €/mq	Fonte
1	Roma, Trionfale	Via Trionfale, 8927	Commerciale	T	34	€ 30.000,00	882	https://www.immobiliare.it/annunci/128124424/
2	Roma, Primavalle	Via Pietro Gasparri - Torvecchia	Commerciale	T	127	€ 107.240,00	844	https://www.immobiliare.it/annunci/127039607/?entryPoint=map#floorPlan1
3	Roma, Primavalle	Via Pietro Gasparri - Torvecchia	0	T	73	€ 107.250,00	844	https://www.immobiliare.it/annunci/127814140/#floorPlan1
						MINIMO	844	
						MEDIA	857	
						MASSIMO	882	

La tabella del Mercato Market Comparison Approach:

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)



Caratteristiche	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
Comune	Roma	Roma	Roma	Roma
Indirizzo	Viale Indro Montanelli - Torresina	Via Tommaso Zigliara, 11	Via Alfonso Capecelatro	Via Casale del Fico, 190
Zona	periferica	periferica	periferica	Periferica
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/123069509/	https://www.immobiliare.it/annunci/125795385/	https://www.immobiliare.it/annunci/128433020/	-
Data (mesi)	0,00	0,00	0,00	-
Prezzo Offerto [€]	€ 140.000	€ 140.000	€ 109.000	-
Sup. commerciale [mq]	70	64	60	63
Prezzo unitario [€/mq]	€ 2.000	€ 2.188	€ 1.817	-
Sconto Trattativa	-10%	-10%	-10%	-
Prezzo scontato	€ 126.000	€ 126.000	€ 98.100	-
Stato di manutenzione	Sufficiente	Buono	Sufficiente	Buono
Dotazione impiantistica	Sufficiente	Buono	Sufficiente	Buono
Servizi igienici [n]	1	2	1	1
Ascensore	assente	assente	assente	assente
Livello di piano [n]	0	0	0	0
Box/posto auto [n]	1	0	0	0

Tabella dei dati

Data [mesi] [n]	0	0	0	-
Prezzo scontato [€]	€ 126.000	€ 126.000	€ 98.100	-
Sup.commerciale [mq]	70	64	60	63
Prezzo unitario scontato [€/mq]	€ 1.800	€ 1.969	€ 1.635	-
Stato di manutenzione	1	2	1	2
Dotazione impiantistica	1	2	1	2
Servizi igienici [n]	1	2	1	1
Livello Piano [n]	0	0	0	0
Box/posto auto [n]	1	0	0	0

Stima dei Prezzi Marginali

Prezzo marginale	Minimo	1.635,00	Data	Rivalutazione annua	2%
Servizi Igienici	Costo (C)	5.000,00	Dotazione impiantistica	Costo (C)	8.000,00
	Vita utile (n)	24		Vita utile (n)	24
	Vetustà (t)	10		Vetustà (t)	10
Livello piano	Coeff. piano	1%	Ascensore del soggetto	assente	
Stato manutenzione	Costo al mq. x liv.	250,00	Box / Posto auto	Valore	8.000,00

Analisi dei Prezzi Marginali

Data [mesi] [n]	210,00	210,00	163,50	-
Prezzo unitario [€/mq]	1.800,00	1.968,75	1.635,00	-
Stato di manutenzione [n]	250,00	250,00	250,00	-
Dotazione impiantistica [n]	4.666,67	4.666,67	4.666,67	-
Servizi igienici [n]	2.916,67	2.916,67	2.916,67	-
Livello Piano [n]	1.260,00	1.260,00	981,00	-
Box/posto auto [n]	8.000,00	8.000,00	8.000,00	-

Tabella di Valutazione

Data (mesi) (n)	0,00	0,00	0,00	-
Prezzo unitario [€/mq]	-11.445,00	-1.635,00	4.905,00	-
Stato manutenz. (n)	15.750,00	0,00	15.750,00	-
Dotazione impiantistica (n)	4.666,67	0,00	4.666,67	-
Servizi igienici (n)	0,00	-2.916,67	0,00	-
Livello Piano (n)	0,00	0,00	0,00	-
Box/posto auto (n)	-8.000,00	0,00	0,00	-

Prezzi corretti	126.971,67	121.448,33	123.421,67	-
Peso dei comparabili	30%	30%	40%	-

Massimo	126.971,67	Minimo	121.448,33	Divergenza %	4,5%
----------------	------------	---------------	------------	---------------------	------

Sintesi di Stima

Valore di Mercato [€]	123.894,67
Valore di Mercato Unitario [€/mq]	1.970,00

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

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

QUOTA IN VENDITA BENE 2: Proprietà 1/1

STATO DI POSSESSO: LIBERO

	Valore stimato	Valore stimato unitario	Superficie commerciale
LOCALE COMM.LE sub.2	123.894,67 €	1.966,58 €/Mq	63,00 Mq
VALORE STIMATO	123.894,67 €	1.966,58 €/Mq	63,00 Mq

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

LOCALE COMM.LE sub.2				
ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	-15%	-18.584,20 €	-294,99 €/Mq	63,00 Mq
ASSENZA SERVIZI DI PROSSIMITA'	-20%	-24.778,93 €	-393,32 €/Mq	63,00 Mq
CORRISPONDENZA CATASTALE		-1.000,00 €	-15,87 €/Mq	63,00 Mq
REGOLARITA' URBANISTICA		0,00 €	0,00 €/Mq	63,00 Mq
OPERE DI FINITURA E COMPLETAMENTO		-12.200,00 €	-193,65 €/Mq	63,00 Mq
VALORE DI MERCATO LOTTO 1 AI SENSI DELL'ART.568 C. P. C.		67.331,53 €	1.068,75 €/Mq	63,00 Mq

Il livello dei prezzi

Stessa analisi iniziale per il Bene n.3, (UFFICIO). Per la Zona OMI di competenza (E105) NON sono disponibili attualmente i dati di riferimento sul portale dell'Agenzia delle Entrate. Pertanto si sono analizzati i dati di riferimento dell'area omogenea OMI adiacente D24.

L'analisi della tabella relativa alla Zona OMI D24 alternativa di riferimento, evidenzia un andamento dei prezzi caratterizzato da una costante linea decrescente dal 2019 al primo semestre 2025 dei valori di vendita al mq, toccando il punto minimo nel primo semestre del 2025 con una variazione del -34% rispetto ai valori medi del 2019 (0%). Il dato più impressionante della tabella riguarda, infatti, l'andamento dei valori che, tra il 2019/2025 (1° semestre), i prezzi hanno subito rispetto al 1°/2019 (1.900 €/mq – 2.800 €/mq), cioè sostanzialmente una drastica contrazione in sei anni, fino ad assestarsi sul valore di 1.250 €/mq (minimo) e di € 1.850 (massimo) del 1° semestre 2025.

Anche, i canoni di affitto hanno subito un andamento decrescente. Infatti, tranne tra il 2019 e il primo semestre 2020, i canoni sono rapidamente scesi per attestarsi al valore medio di 150,00 €/mq/anno del 1° semestre 2025 (-11%).

Il livello dei prezzi

ANNO	SEMESTRE	ZONA OMI D24 - TERZIARIO (IN SOSTITUZIONE DI "E105" I CUI DATI NON SONO DISPONIBILI)					
		prezzi (€/mq)		variazione %	canoni (euro/mq anno)		variazione %
		min/max		sui valori medi	min/max		sui valori medi
2019	1	1.900	2.800	0%	114,0	168,0	0%
2019	2	1.800	2.700	-4%	117,6	171,6	3%
2020	1	1.700	2.500	-11%	120,0	177,6	6%
2020	2	1.600	2.350	-16%	111,6	165,6	-2%
2021	1	1.500	2.250	-20%	108,0	159,6	-5%
2021	2	1.400	2.100	-26%	108,0	162,0	-4%
2022	1	1.400	2.100	-26%	105,6	153,6	-8%
2022	2	1.350	2.000	-29%	105,6	153,6	-8%
2023	1	1.350	2.000	-29%	105,6	153,6	-8%
2023	2	1.300	1.950	-31%	105,6	153,6	-8%
2024	1	1.250	1.850	-34%	102,0	150,0	-11%
2024	2	1.300	1.900	-32%	102,0	150,0	-11%
2025	1	1.250	1.850	-34%	102,0	150,0	-11%

In conclusione, il mercato di zona pertinente all'area di appartenenza degli immobili (E105 – Boccea - via Andersen) non riporta vendite e/o affitti di immobili uso ufficio. Altresì, nell'area adiacente da cui si sono estrapolati i dati riportati, i valori riportano una costante contrazione della richiesta: chi possiede un immobile in questa zona non sta vedendo rivalutarsi il capitale immobiliare sia come vendita che come locazione e dunque preferisce cercare di trasformare **il proprio asset convertendolo in residenza laddove le norme vigenti (Comunali, Regionali, Nazionali) lo consentano.**

Considerazioni valutative

La determinazione del Valore di Mercato è stata condotta mediante il metodo del Confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) come precedentemente definito.

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.

Dette indagini sono inoltre basate sulla conoscenza delle cosiddette fonti indirette, costituite dai principali Osservatori del Mercato Immobiliare e dalle relative pubblicazioni di settore che forniscono valori di locazione medi per comune, per macrozona di riferimento e per destinazione d'uso degli immobili.

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*), e agli stessi è stato applicato uno sconto in fase di trattativa pari al 10%.

Difatti, la UNI 11612:2015 consente "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), ... previa analisi della comparabilità 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 gli *asking price* rilevati 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 oggetto di stima è pari al prezzo corretto, ossia alla somma del prezzo dell'immobile di confronto e degli aggiustamenti delle caratteristiche considerate.

Si riporta di seguito la tabella di analisi del segmento di mercato residenziale, la tabella del Mercato *Market Comparison Approach*, quella dei valori delle aste e quella dei prezzi dei transati.

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Tipo di contratto	Fase del mercato	Forma di mercato		Filter
Compravendita	Recupero	Concorrenza monopolistica		Assente
Tipologia Immobiliare	Tipologia Edilizia	Destinazione	Stato	Dimensioni
Unità in Condominio	Edificio singolo	Ufficio	Buono	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	1.500,00	euro/mq	e	2.253,16	euro/mq
per i transati	tra	700,00	euro/mq	e	2.100,00	euro/mq
per le aste:	tra	1.332,00	euro/mq	e	1.469,00	euro/mq

Trend transazioni:

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

Giudizio di commerciabilità:

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

Si stimano tempi vendita pari a 12 mesi

Potenziale acquirente:

Utilizzatore diretto

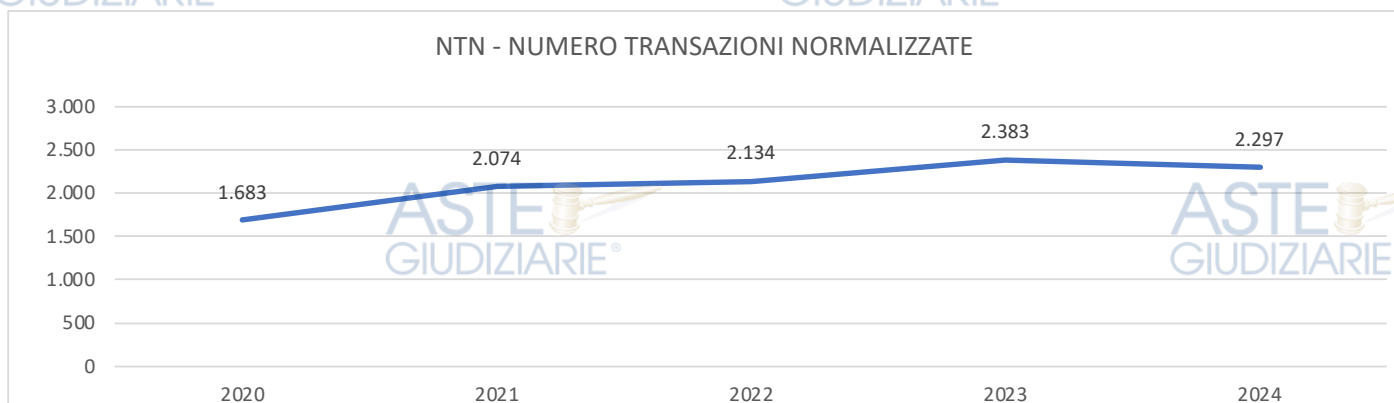
OMI SEMESTRE 2025/1 - fonte: www.AgenziaEntrate.gov.it

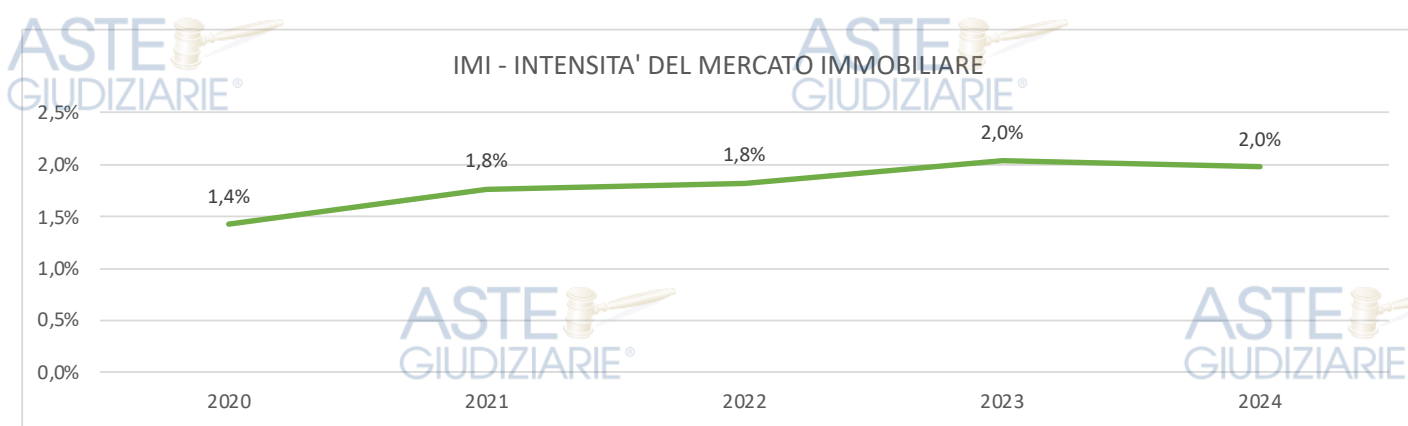
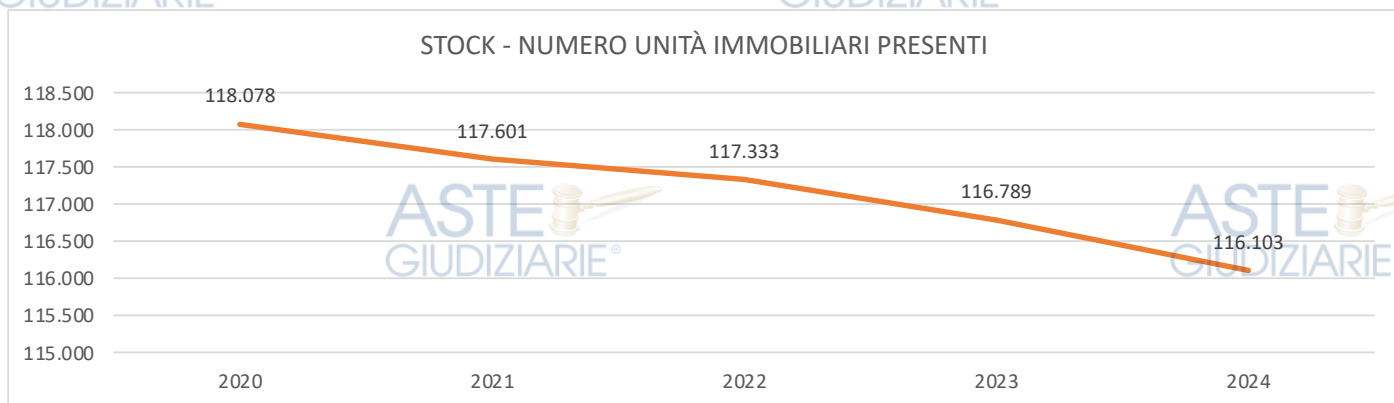
Comune	Roma	Provincia	Roma	Zona OMI	E105	
COMPRAVENDITA						
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min - €/mq		1.850				
Max - €/mq		3.000				
LOCAZIONE						
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min - €/mq anno		102				
Max - €/mq anno		168				
YIELD LORDO						
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min		5,51%	-	-	-	-
Max		5,60%	-	-	-	-

VOLUMI DI COMPRAVENDITA - fonte: www.AgenziaEntrate.gov.it

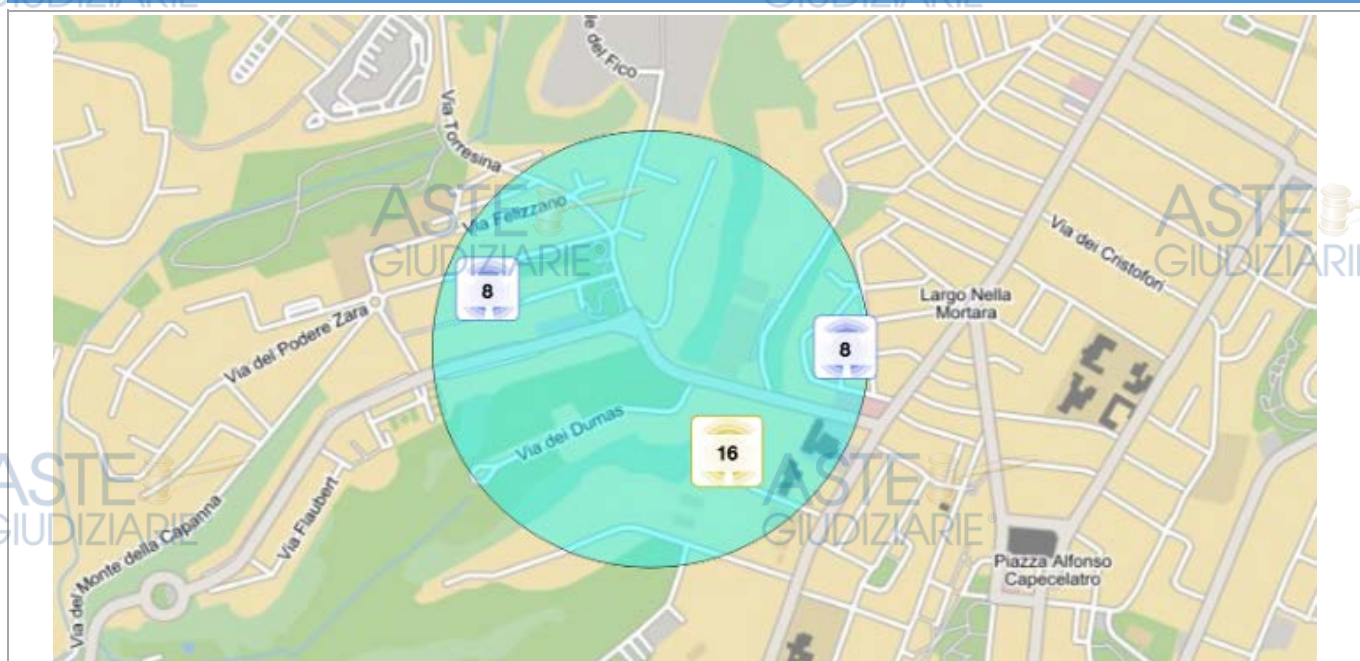
Segmento di Mercati **Negozi**

Comune		2020	2021	2022	2023	2024
Roma						
NTN	Totale	1.683	2.074	2.134	2.383	2.297
	%	-	23,2%	2,9%	11,6%	-3,6%
STOCK	Totale	118.078	117.601	117.333	116.789	116.103
	%	-	-0,4%	-0,2%	-0,5%	-0,6%
IMI	Totale	1,4%	1,8%	1,8%	2,0%	2,0%
	%	-	23,7%	3,2%	12,2%	-3,0%





Si riporta di seguito la tabella di analisi delle transazioni immobiliari:



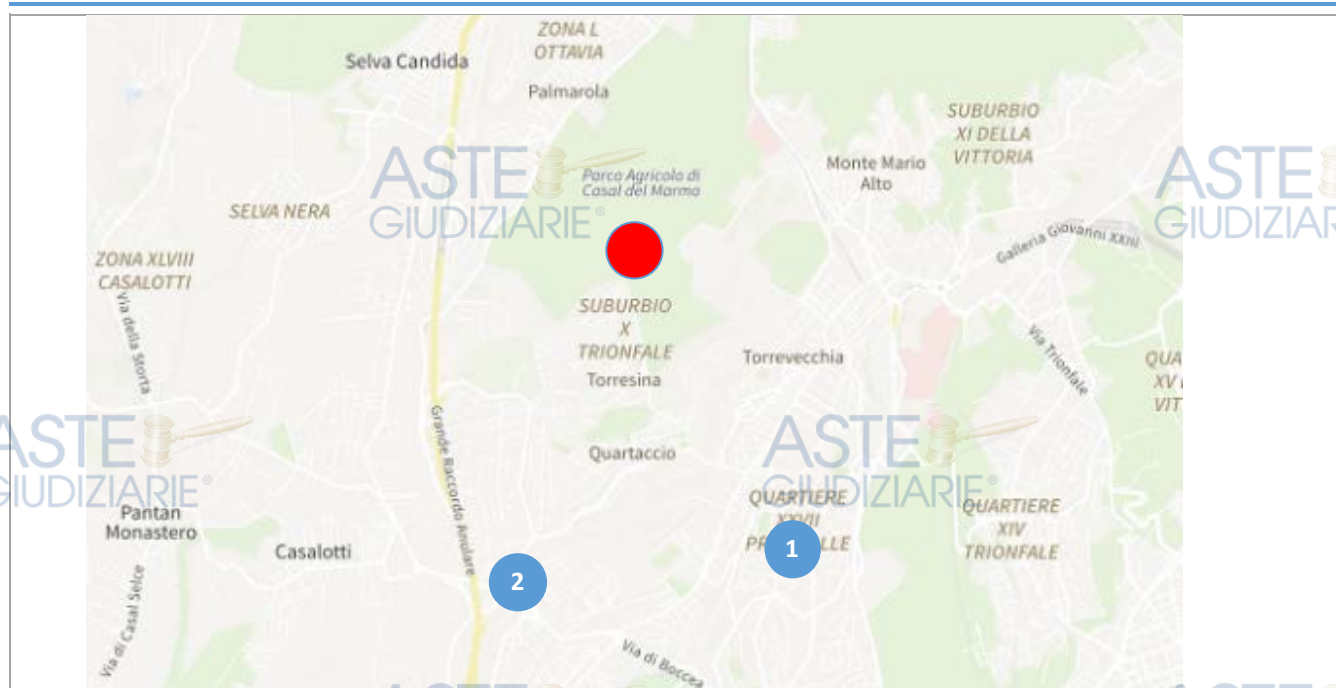
#	Periodo Transazione	Città	Zona OMI	Destinazione	Vani	Superficie Catastale	Prezzo di vendita €	Prezzo di vendita €/mq
1	mar-24	Roma	D24	Ufficio		180	120.000	667
2	lug-24	Roma	D24	Ufficio		120	250.000	2.083

3								
4								

MINIMO	700
MEDIA	1.400
MASSIMO	2.100

Si riporta di seguito la tabella di analisi delle aste immobiliari:

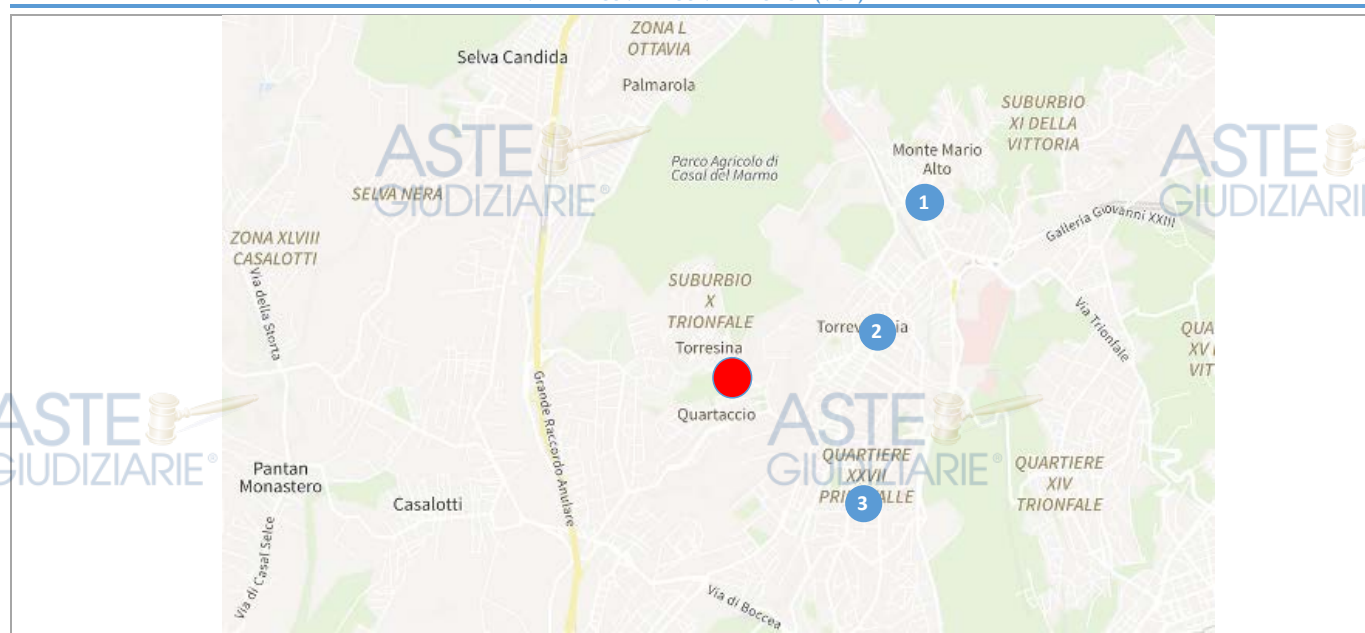
ANALISI DI MERCATO - VALORI DELLE ASTE



#	Città	Indirizzo	Destinazione	Piano	Superficie Commerciale mq	Offerta Minima €	Offerta Minima €/mq	Fonte
1	Roma, Primavalle	Via Pietro Gasparri, 48	Ufficio/Comm.le	T	73	€ 107.250,00	1.469	https://www.idealista.it/mobile/35095709/
2	Roma, Primavalle	Via Beverino, 42	Ufficio	T	103	€ 137.240,00	1.332	https://www.idealista.it/mobile/34408837/
3								
						MINIMO	1.332	
						MEDIA	1.401	
						MASSIMO	1.469	

La tabella del Mercato Market Comparison Approach:

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)



Caratteristiche	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
Comune	Roma	Roma	Roma	Roma
Indirizzo	Via Alessandro Avoli	Via Alessandro Bellingeri	Via di Boccea, 470	Via Casale del Fico, 190
Zona	periferica	periferica	periferica	Periferica
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/127073057/	https://www.immobiliare.it/annunci/122468498/	https://www.idealista.it/immobiliare/34289313/	-
Data (mesi)	0,00	0,00	0,00	-
Prezzo Offerto [€]	€ 45.000	€ 99.000	€ 178.000	-
Sup. commerciale [mq]	30	50	79	127
Prezzo unitario [€/mq]	€ 1.500	€ 1.980	€ 2.253	-
Sconto Trattativa	-10%	-10%	-10%	-
Prezzo scontato	€ 40.500	€ 89.100	€ 160.200	-
Stato di manutenzione	Scarso	Sufficiente	Buono	Buono
Dotazione impiantistica	Sufficiente	Sufficiente	Buono	Buono
Servizi igienici [n]	1	1	1	2
Ascensore	assente	assente	presente	presente
Livello di piano [n]	0	0	0	0
Box/posto auto [n]	0	0	0	0

Tabella dei dati				
Data [mesi] [n]	0	0	0	-
Prezzo scontato [€]	€ 40.500	€ 89.100	€ 160.200	-
Sup.commerciale [mq]	30	50	79	127
Prezzo unitario scontato [€/mq]	€ 1.350	€ 1.782	€ 2.028	-
Stato di manutenzione	0	1	2	2
Dotazione impiantistica	1	1	2	2
Servizi igienici [n]	1	1	1	2
Livello Piano [n]	0	0	0	0
Box/posto auto [n]	0	0	0	0

Stima dei Prezzi Marginali

Prezzo marginale	Minimo	1.350,00	Data	Rivalutazione annua	2%
Servizi Igienici	Costo (C)	5.000,00	Dotazione impiantistica	Costo (C)	5.000,00
	Vita utile (n)	24		Vita utile (n)	24
	Vetustà (t)	10		Vetustà (t)	10
Livello piano	Coeff. piano	1%	Ascensore del soggetto		presente
Stato manutenzione	Costo al mq. x liv.	250,00	Box / Posto auto	Valore	15.000,00

Analisi dei Prezzi Marginali

Data [mesi] [n]	67,50	148,50	267,00	-
Prezzo unitario [€/mq]	1.350,00	1.782,00	2.027,85	-
Stato di manutenzione [n]	250,00	250,00	250,00	-
Dotazione impiantistica [n]	2.916,67	2.916,67	2.916,67	-
Servizi igienici [n]	2.916,67	2.916,67	2.916,67	-
Livello Piano [n]	405,00	891,00	1.602,00	-
Box/posto auto [n]	15.000,00	15.000,00	15.000,00	-

Tabella di Valutazione

Data (mesi) (n)	0,00	0,00	0,00	-
Prezzo unitario [€/mq]	130.950,00	103.950,00	64.800,00	-
Stato manutenz. (n)	63.500,00	31.750,00	0,00	-
Dotazione impiantistica (n)	2.916,67	2.916,67	0,00	-
Servizi igienici (n)	2.916,67	2.916,67	2.916,67	-
Livello Piano (n)	0,00	0,00	0,00	-
Box/posto auto (n)	0,00	0,00	0,00	-

Prezzi corretti	240.783,33	230.633,33	227.916,67	-
Peso dei comparabili	30%	30%	40%	-

Massimo	240.783,33	Minimo	227.916,67	Divergenza%	5,6%
----------------	------------	---------------	------------	--------------------	------

Sintesi di Stima

Valore di Mercato [€]	232.591,67
Valore di Mercato Unitario [€/mq]	1.830,00

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

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

QUOTA IN VENDITA BENE 3: Proprietà 1/1

STATO DI POSSESSO: LIBERO

	Valore stimato	Valore stimato unitario	Superficie commerciale
UFFICIO sub.3	232.591,67 €	1.831,43 €/Mq	127,00 Mq
VALORE STIMATO	232.591,67 €	1.831,43 €/Mq	127,00 Mq

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

LOCALE COMM.LE sub.4

ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	-15%	-34.888,75 €	-274,71 €/Mq	127,00 Mq
DEPREZZAMENTO PER ASSENZA SERVIZI DI PROSSIMITA'	-20%	-46.518,33 €	-366,29 €/Mq	127,00 Mq
CORRISPONDENZA CATASTALE		0,00 €	0,00 €/Mq	127,00 Mq
REGOLARITA' URBANISTICA		0,00 €	0,00 €/Mq	127,00 Mq
OPERE EDILI DI MANUTENZIONE		-1.000,00 €	-7,87 €/Mq	127,00 Mq
VALORE DI MERCATO LOTTO 1 AI SENSI DELL'ART.568 C. P. C.		150.184,58 €	1.182,56 €/Mq	127,00 Mq

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di TRE LOTTI così costituiti:

LOTTO N° 1 – Locale Commerciale identificato al foglio 197, particella 2023, sub 1, posto al piano terra, privo di identificazione di numero civico, su Via Casale del Fico (al catasto Via della Valle dei Fontanili, SNC), composto da: n. 3 vani e n. 2 vetrine su strada, con locale igienico, oltre corte esterna, il tutto confinante con via Casale del Fico, corte interna condominiale, proprietà sub 4, suoi eredi o aventi causa, salvo altri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg.197, Part.2023, Sub. 01, Zc. 5, Classe 6, Categoria C01.

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

Valore di stima del bene: € 82.626,03 arrotondato a € 83.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale arrotondato
Bene N° 1 – Locale Commerciale Roma (RM) – VIA CASALE DEL FICO, SNC, scala -, interno D, piano T	76,00 mq	1.087,18 €/mq	€ 82.626,03	100,00%	€ 83.000,00
Valore di stima:					€ 83.000,00

LOTTO N°2 – Locale Commerciale identificato al foglio 197, particella 2023, sub 2, posto al piano terra, privo di identificazione di numero civico, su Via Casale del Fico (al catasto Via della Valle dei Fontanili, SNC), composto da: n. 3 vani e n. 2 vetrine su strada, con locale igienico, oltre corte esterna, il tutto confinante con via Casale del Fico, corte interna condominiale, proprietà sub 3, suoi eredi o aventi causa, salvo altri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg.197, Part.2023, Sub. 02, Zc. 5, Classe 6, Categoria C01.

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

Valore di stima del bene: € 67.331,53 arrotondato a € 67.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale arrotondato
Bene N° 2 – Locale Commerciale Roma (RM) – VIA CASALE DEL FICO, SNC, scala -, interno A, piano T	63,00 mq	1.068,75 €/mq	€ 67.331,53	100,00%	€ 67.000,00
Valore di stima:					€ 67.000,00

LOTTO N°3 – Immobile uso Ufficio, identificato al foglio 197, particella 2023, sub 3, posto al piano terra, con accesso da Via Casale del Fico, 190, composto da: n. 5,5 vani e n.2 bagni, oltre corte esterna, il tutto confinante con corte condominiale, proprietà sub 2, aree esterne condominiali, salvo altri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg.197, Part.2023, Sub. 03, Zc. 5, Classe 3, Categoria A10.

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

Valore di stima del bene: € 150.184,58 arrotondato a € 150.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale arrotondato
Bene N° 2 – Locale Commerciale Roma (RM) – VIA CASALE DEL FICO, 190, scala -, interno B, piano T	127,00 mq	1.182,56 €/mq	€ 150.184,58	100,00%	€ 150.000,00
Valore di stima:					€ 150.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 27/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Graziano Castagnetta



ALLEGATI

- 1) LOCALIZZAZIONE E STRALCIO DI PRG DEI BENI
- 2) PLANIMETRIE CATASTALI
- 3) VISURE CATASTALI
- 4) VISURE IPOTECARIE
- 5) FOTO DOCUMENTALI
- 6) VERBALE DI SOPRALLUOGO
- 7) BANCA DATI IMMOBILIARI E ANNUNCI
- 8) ATTO DI PROVENIENZA
- 9) LEGITTIMITA' URBANISTICO EDILIZIA
- 10) CONVENZIONE URBANISTICA
- 11) REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

