

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Blasi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 1025/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*

\*\*\*

*Codice fiscale:* \*\*\*\*

contro

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*



## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
<b>Lotto Unico .....</b>	<b>4</b>
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali .....	7
"Si segnala che la società*** prima dell'atto di vendita alla Società*** *** , ha subito cambio di denominazione in UNICREDIT LEASING SPA e che il cambio di destinazione non è soggetto, obbligatoriamente, a trascrizione ex art. 2643 c.c. in quanto il cambio risulta essere depositato nel competente Registro delle Imprese". .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	8
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti .....	13
Riepilogo bando d'asta .....	16
<b>Lotto Unico .....</b>	<b>16</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1025/2022 del R.G.E .....	18
<b>Lotto Unico .....</b>	<b>18</b>

## INCARICO

---

All'udienza del 16/09/2024, il sottoscritto Arch. Di Blasi Francesco, con studio in Via Quinto Fabio Pittore, 13 - 00136 - Roma (RM), email f-dibiasi@libero.it, PEC fr.dibiasi@pec.archrm.it, Tel. 06 35404342, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Mario Rigamonti, interno C/269, piano SECONDO

## DESCRIZIONE

---

Locale commerciale (negozi) sito nel Comune di Roma Via Mario Rigamonti al civico 100 nel territorio del Municipio VIII, facente parte del Centro Commerciale "I Granai di Nerva", ove è collocato al piano secondo con identificazione C/269. Il bene è individuato al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 875, particella 877, subalterno 116, categoria C/1 ha una superficie commerciale di circa mq 89,70, ed è fornito da unica vetrina prospiciente la galleria commerciale di metri 5,20 circa contenente anche l'unico accesso al locale.

Il bene staggito di forma regolare della dimensione netta interna di circa m. 5,23 x 16,43 è stato oggetto di lavori per ristrutturazione interna non completati, consistenti nella realizzazione di alcuni tramezzi per una diversa distribuzione degli spazi interni con la creazione di cinque piccoli locali, un locale da destinare a servizio igienico e un connettivo.

L'edificio del Centro Commerciale si articola su quattro livelli: un piano seminterrato destinato a locali posti al servizio dei negozi, uffici e servizi presenti nel Centro; piano terra costituito da autorimessa ad uso degli utenti del Centro Commerciale; piano rialzato e primo composto da negozi, bar, servizi igienici ed altri servizi al pubblico, uffici e servizi vari ad uso esclusivo degli operatori e non aperti al pubblico; piano secondo, costituito dalla copertura, parte destinata al parcheggio degli utenti e parte a locali tecnici e vani di servizio. Il tutto per 130 unità commerciali,

Il Centro è stato uno dei primi shopping centre di Roma ed è situato nel quartiere ROMA 70, nelle immediate vicinanze dell'Eur ed a ridosso del Parco di Forte Ardeatino.

Inaugurato nel 1992, il Centro si estende su una superficie commerciale di oltre 23.300 mq, che si sviluppa su due piani (rialzato e primo) e vanta 130 unità commerciali, 28 locali a servizi (agenzie, banca, servizi alla persona, poste ecc.) un ipermercato, circa 2000 posti auto e verde di pertinenza.

La sua posizione strategica, situato nelle immediate vicinanze di un'ampia area residenziale e l'ottima accessibilità dai principali assi viari, gli consente di intercettare un bacino di riferimento composto da oltre 500.000 residenti nei primi 20 minuti di percorrenza. Il Centro comunque benché goda di un ampio radicamento sul territorio risente per la sua vetustà e per la concorrenza di altri Centri commerciali di un calo della potenzialità commerciale.

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

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

Per la qualificazione del soggetto esecutato, la futura cessione dell'immobile potrebbe essere assoggettata ad IVA.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Mario Rigamonti, interno C/269, piano SECONDO

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*

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

- \*\*\* (Proprietà 1/1)

Atto di acquisto Notaio Roberta Mori di Roma del 14/04/2010 rep. 19555 racc. 6839.

ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA

### CONFINI

Il locale commerciale al piano secondo identificato con la sigla C/269 del Centro Commerciale "I Granai di Nerva" è individuato al catasto al foglio 875, particella 877, subalterno 116 risulta confinante in senso orario con: galleria condominiale al sub. 528, locali commerciali ai subalterni 508 e 507, locale commerciale al subalterno 126 e locale commerciale al subalterno 521, salvo altri e più esatti confini.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	85,90 mq	89,70 mq	1	89,70 mq	3,60 m	SECONDO
Totale superficie convenzionale:				89,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo del 13/11/2024 - il verbale di sopralluogo verrà depositato dal Custode incaricato.

### ALLEGATO B - RILIEVO

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/06/1992 al 05/10/1999	***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 875, Part. 877, Sub. 116, Zc. 5 Categoria C1 Cl.9, Cons. 82 mq Rendita € 5.509,67 Piano SECONDO
Dal 05/10/1999 al 16/12/2008	***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 875, Part. 877, Sub. 116, Zc. 5 Categoria C1 Cl.9, Cons. 82 MQ Rendita € 5.509,67 Piano SECONDO
Dal 16/12/2008 al 14/04/2010	UNICREDIT LEASING S.P.A. sede in BOLOGNA (BO) CODICE FISCALE 08188210580	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 875, Part. 877, Sub. 116, Zc. 5 Categoria C1 Cl.9 Superficie catastale 82 MQ mq Rendita € 5.509,67
Dal 14/04/2010 al 09/11/2015	*** *** Proprietà 1/1 -	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 875, Part. 877, Sub. 116, Zc. 5 Categoria C1 Cl.9, Cons. 82 MQ Rendita € 5.509,67 Piano SECONDO
Dal 09/11/2015 al 20/11/2023	*** *** Proprietà 1/1 -	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 875, Part. 877, Sub. 116, Zc. 5 Categoria C1, Cons. 82 MQ Superficie catastale 86 mq Rendita € 5.509,67 Piano SECONDO
Dal 20/11/2023 al 02/01/2025	*** Proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 875, Part. 877, Sub. 116, Zc. 5 Categoria C1 Cl.9, Cons. 82 MQ Superficie catastale 86 mq Rendita € 5.509,67 Piano SECONDO

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE

#### DATI CATASTALI

##### Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	875	877	116	5	C1	9	82 MQ	86 mq	5509,67 €	SECONDO		

##### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La scheda catastale estratta in data 19/10/24 descrive il locale oggetto di esecuzione come un unico ambiente di forma rettangolare, con uno dei lati corti prospiciente la galleria di uso comune e con gli altri lati interclusi da altre unità immobiliari e servizio igienico disimpegnato posto nell'angolo a confine con i subalterni 521 e 126.

La reale situazione del bene staggito riscontrata durante il sopralluogo del 13/11/24 è la seguente:

Il locale di forma regolare della dimensione netta interna di circa m. 5,23 x 16,43 è stato oggetto di lavori per ristrutturazione interna non completati e attualmente interrotti, consistenti nella realizzazione di alcuni tramezzi in laterizio per una diversa distribuzione degli spazi interni con la creazione di cinque piccoli locali, un locale da destinare a servizio igienico e un connettivo.

L'eventuale aggiudicatario, dovrà a proprie cure e spese regolarizzazione le problematiche urbanistiche e catastali evidenziate e/o procedere all'eventuale rimozione o ripristino del bene come assentito urbanisticamente, nonché procedere a tutte le relative procedure tecniche necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastali del bene, tutti i conseguenziali oneri saranno a rischio e carico del futuro aggiudicatario. In sede di valutazione per tenere in considerazione gli oneri necessari alla corretta definizione urbanistica e catastale del bene oggetto di esecuzione si è applicato un coefficiente riduttivo K2 come meglio esplicitato nel paragrafo regolarità edilizia.

#### ALLEGATO D - PLANIMETRIA CATASTALI CON ELABORATO PLANIMETRICO

#### STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne, gallerie comuni e collegamenti verticali (scale, ascensori e scale mobili) – NORMALE;
- Componenti interne locale commerciale - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, infissi interni ed esterni) e impiantistiche (idrico, termico ed elettrico) – SCADENTE.

#### ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita Atto di acquisto Notaio Roberta Mori di Roma del 14/04/2010 rep. 19555 racc. 6839.non vengono riportate Servitù, censi, livelli o usi civici.

PER LA PARTICOLARE TIPOLOGIA DEI PERMESSI CHE HANNO CONCESSO L'EDIFICAZIONE SI SEGNALANO I SEGUENTI ATTI:

1. atto d'obbligo per la stipula con il Comune di Roma della convenzione per l'urbanizzazione delle aree in zona M2 località Grotta Perfetta – Granai di Nerva – di proprietà della \*\*\* e f\*\*  
\*\*\* a stipula Notaio Arcangeli di Roma del 25 ottobre 1982 rep. 3601;
- 2.convenzione con le società "iniziativa i Granai di Nerva" ed il Comune di Roma per l'urbanizzazione, ai sensi dell'art. 28 della legge 6 agosto 1942 n. 1150 modificata dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967 n. 765 delle aree ubicate in Roma, località Grotta Perfetta – Granai di Nerva – della superficie complessiva di circa ha 9.0670 – accettazione della cessione, a titolo gratuito, delle aree aventi destinazione pubblica stipulata in data 20 maggio 1986 a stipula Notaio Arcangeli rep. 7148;
3. atto d'obbligo per modifica della convenzione urbanistica per l'urbanizzazione ai sensi dell'art. 28 della legge 6 agosto 1942 n. 1150 modificata dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967 n. 765 delle aree ubicate in Roma, località Grotta Perfetta – Granai di Nerva – della superficie complessiva di circa ha 9.0670 stipulata in data 20 maggio 1986, a stipula Notaio Arcangeli di Roma del 14 marzo 1990 rep. 12843;
4. atto d'obbligo integrativo del precedente atto d'obbligo a stipula Notaio Arcangeli di Roma del 14 marzo

1990 rep. 12843 per modifica della convenzione urbanistica per l'urbanizzazione, ai sensi dell'art. 28 della l. u. 17 agosto 1942 n. 1150, modificata dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967 n. 765, delle aree ubicate in Roma, località Grotta Perfetta - Granai di Nerva - della superficie complessiva di circa ha 9.0670 stipulata in data 20 maggio 1986 a stipula Notaio Arcangeli in data 31 gennaio 1991 rep. 14337;

5. modifica della convenzione urbanistica per l'urbanizzazione, ai sensi dell'art. 28 della l. u. 17 agosto 1942 n. 1150, modificata dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967 n. 765, delle aree ubicate in Roma, località Grotta Perfetta - Granai di Nerva - della superficie complessiva di circa ha 9.0670 stipulata in data 20 maggio 1986 a stipula Notaio Arcangeli rep. 7148, in esecuzione degli atti d'obbligo in data 14 marzo 1990 e 31 gennaio 1991.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Centro commerciale ha un ingombro in pianta di circa mt 300,00 x 80,00 ed ha uno sviluppo verticale di tre piani fuori terra ed uno interrato, oltre alla copertura piana. La struttura del centro è in cemento armato con struttura puntiforme e chiusure perimetrali in elementi prefabbricati, le finiture interne comuni benché datate si presentano ancora un buono stato manutentivo.

Il locale oggetto di esecuzione ha unica vetrina in metallo e vetro contenente anche l'accesso, gli interni sono stati oggetto di interventi edili e le finiture risentono dei lavori non completati. Le pavimentazioni sono in gres porcellanato chiaro e le pareti sono intonacate con intonaco civile tinteggiate chiare. Il controsoffitto a quadri chiari è costituito da pannelli in fibra di roccia agglomerata mediante leganti inorganici. Il controsoffitto contiene gli elementi illuminanti e gli impianti di estrazione ed immissione aria con le relative macchine di trattamento. Il locale w.c. risulta ancora in corso di esecuzione con le sole opere murarie e di scarico effettuate. L'impianto elettrico è funzionante ma sezionato in parte e non ampliato ai locali realizzati al rustico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.

## PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/10/1999 al 14/04/2010	***	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CESARE ARCANGELI	05/10/1999	26638	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	07/10/1999	78934	48404
Dal 14/04/2010 al 04/01/2025	***	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ROBERTA MORI	14/04/2010	19555	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	07/05/2010	56482	32491

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

"Si segnala che la società \*\*\* prima dell'atto di vendita alla Società \*\*\*  
\*\*\*, ha subito cambio di denominazione in UNICREDIT LEASING SPA e che il cambio  
di destinazione non è soggetto, obbligatoriamente, a trascrizione ex art. 2643 c.c. in quanto il cambio risulta  
essere depositato nel competente Registro delle Imprese".

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a ROMA 1 il 06/10/2017  
Reg. gen. 115406 - Reg. part. 20760  
Importo: € 40.000,00

### *Trascrizioni*

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ROMA 1 il 12/10/2022  
Reg. gen. 131990 - Reg. part. 92893  
A favore di\*\*\*  
Contro\*\*\*

### *Oneri di cancellazione*

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

## ALLEGATO F - ELENCO DELLE FORMALITÀ

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il complesso edilizio del centro commerciale si trova, nella zona “Grotta Perfetta”, area semiperiferica sud della città, ed in particolare presso il quartiere denominato “Roma 70”, la zona urbanistica 11G del Municipio Roma VIII è situata a sud della Capitale, internamente al Grande Raccordo Anulare e sul lato ovest di via Ardeatina. La zona urbanistica confina a nord-ovest con la zona urbanistica 11E Tor Marancia, a est con la zona urbanistica 11X Appia Antica Nord, a sud con le zone urbanistiche 12E Cecchignola e 12B Villaggio Giuliano, a ovest con la zona urbanistica 11F Tre Fontane.

In base alle previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 20/03/2003 ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14/03/2008, il complesso edilizio ricade in zona Sistemi e Regole, Sistema insediativo Città Consolidata, Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3”. Articoli 44, 45 e 48 precisamente:

Art. 44 - Norme generali;

Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali;

Art. 48 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3).

In base al PTPR – Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio, adottato dalla Giunta Regionale con delibere n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell’art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98 e degli articoli 135, 143 e 156 del Dlgs 42/04 e definitivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2, l’area ricade in Zona “Paesaggio degli Insediamenti Urbani” della Tavola A ed in Zona “Aree Urbanizzate del PTPR” in Tavola B.

Il Centro è stato realizzato nell’ambito della Convenzione M/2 “Granai di Nerva”, stipulata con Atto Notaio Arcangeli Cesare, repertorio 7148, raccolta 3711 del 20.05.1986, registrato a Roma 1° Ufficio Atti Pubblici il 30.05.1986 al n. 24284 serie 1/B e trascritto il 04.06.1986 al n. 44926 di Registro Generale e n. 30851 di Registro Particolare e ricadeva secondo il passato P.R.G. approvato con DPR 16.12.1965 e della Variante Generale approvata con DM 06.12.1971 e DM 16.02.1972, in parte “Zona E/3 – espansione riservata all’edilizia popolare ed economica da attuarsi mediante i piani di zona approvati con DM n. 3266 e successiva variante, per aree soggette e non soggette ai vincoli di cui alla legge 18.04.1962 n. 167, parte nel perimetro delle zone on soggette a vincoli di cui alla legge 18.04.1962 n. 167, con destinazione a Zona M/2 – attrezzature di servizi privati”, parte a sede stradale con snodo viario, parte a Zona N – verde pubblico e piccolissima parte in un comprensorio di Zona E/1 – espansione con piani comprensoriali unitari con densità 200 abitanti per ettaro.

Alla data del 16.12.1991, il comprensorio di Zona E/1 non risultava dottato di piano particolareggiato o altro strumento attuativo equivalente. La Variante generale di PRG per il reperimento di aree per servizi e verde pubblico, adottata dalla Giunta Municipale con Delibera n 3622 del 04.06.1990, riconfermava la destinazione della sede stradale e relativa Zona N.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L’immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L’immobile risulta agibile.

Sul fabbricato di cui il bene staggito è parte insistono i seguenti titoli urbanistici: Concessione Edilizia n. 643/C del 27/07/1988; variante n. 18/C del 12/03/1992. Sull’edificato in relazione ai titoli urbanistici citati in data 26/03/1996 è stato rilasciato con il numero 45 il certificato di abitabilità. In data 21.11.2007 è stato rilasciato ulteriore Permesso di Costruire n° 1008/2007, per la realizzazione di n. 4 nuove Unità Immobiliari. Il PdC 1008/2007 risulta rilasciato a saturazione della residua cubatura disponibile dietro presentazione domanda di

ampliamento della superficie commerciale con progetto prot. 16825 del 06/03/2006 a cui è stato attribuito il numero progettuale 74202/05. Citato ampliamento non interessa il bene oggetto di esecuzione e sullo stesso non è stato reperito il relativo certificato di agibilità.

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

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

Il progetto in allegato alla concessione in variante PdC 18/C/1992 descrive il locale oggetto di esecuzione come un unico ambiente di forma rettangolare, con uno dei lati corti prospiciente la galleria di uso comune e con gli altri lati interclusi da altre unità immobiliari. All'interno del locale è presente sul lato opposto a quello confinante con la galleria di uso comune un piccolo servizio igienico con relativo disimpegno.

La reale situazione del bene staggito riscontrata durante il sopralluogo del 13/11/24 è la seguente:

Il locale di forma regolare della dimensione netta interna di circa m. 5,23 x 16,43 è stato oggetto di lavori per ristrutturazione interna non completati e attualmente interrotti, consistenti nella realizzazione di alcuni tramezzi in laterizio per una diversa distribuzione degli spazi interni con la creazione di cinque piccoli locali, un locale da destinare a servizio igienico e un connettivo. La distribuzione al rustico realizzata farebbe denotare l'intenzione dell'esecutore di procedere ad un utilizzo diverso da quello assentito urbanisticamente che è quello a destinazione commerciale con categoria catastale C/1, l'impiantistica generale elettrica originale risulta sezionata e parzialmente non più funzionante, i nuovi locali realizzati non dispongono ancora di impiantistica.

Per le lavorazioni sopra descritte l'esecutato ha fornito copie di una CILA trasmessa la Municipio VIII con comunicazione n. 20200713 del 17/07/2020. Dai grafici consegnati si evince la volontà di realizzare un ambiente ad uso diverso dal commerciale con la creazione di una reception, tre studi, un locale magazzino un w.c. e due connettivi, ipotesi progettuale corrispondente al rustico rilevato in sede di sopralluogo.

Per quanto esposto e segnalando che la validità triennale della C.I.L.A. è ormai spirata, si ritiene che il percorso comunicativo adottato non sia stato urbanisticamente corretto. Infatti trattandosi di modifica di destinazione d'uso tra due diverse categorie funzionali e, nel caso in esame, da commerciale a produttiva direzionale, all'epoca della presentazione della C.I.L.A. in conformità alla circolare del Dipartimento P.A.U. prot. 191432/2017 l'intervento doveva ricadere in MdU 2.2. "mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante" per cui era prescritto il deposito di una SCIA ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 con la verifica dell'applicazione per la dotazione di standard della Circolare esplicativa prot. 99440/2012 del Dip. P.A.U., anche in relazione alla ritenuta non applicazione dei chiarimenti forniti con circolare dalla REGIONE LAZIO - Direzione Regionale e Integrazione Sociosanitaria - con prot. 405928 del 14 luglio 2014 in quanto in contrasto con la normativa Urbanistica Comunale e Nazionale.

Infine alla data odierna e a seguito dell'entrata in vigore del D.L. 29 maggio 2024 n. 69 e della successiva Legge di conversione 24 luglio 2024, n. 105, con cui il Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 380/01 ha subito ulteriori rilevanti variazioni come meglio riportato nella circolare esplicativa del Dipartimento P.A.U. Prot. QI/2024/0205723 l'intervento ipotizzato, per le sue caratteristiche, ricadrebbe in SCIA alternativa (ex art. 23 D.P.R. 380/01) o PdC.

Pertanto l'eventuale aggiudicatario, considerate tutte le criticità sopra elencate, dovrà a proprie cure e spese regolarizzare le problematiche urbanistiche e catastali evidenziate e/o procedere all'eventuale rimozione o ripristino del bene come assentito urbanisticamente, nonché procedere a tutte le relative procedure tecniche necessarie per la regolarizzazione urbanistica del bene, tutti i conseguenziali oneri saranno a rischio e carico del futuro aggiudicatario. Per la regolarizzazione ed il ripristino dello stato dei luoghi urbanisticamente assentito e specificando che l'opzione di "ripristino spontaneo" non è una opzione contemplata nel testo unico dell'edilizia si consiglia il deposito di una Cila tardiva "ripristinatoria dello stato legittimo dell'immobile" ai sensi dell'art. 6-bis del DPR 380/01.

In sede di valutazione per tenere in considerazione gli oneri necessari alla corretta definizione urbanistica del

bene oggetto di esecuzione ed alle criticità segnalate si è ritenuto congruo applicare al valore di stima un coefficiente riduttivo K2 stimato prudenzialmente in circa euro 8.000,00, costo comprensivo degli oneri tecnici per il conseguimento dei titoli urbanistici necessari per la regolarizzazione delle problematiche evidenziate e/o l'eventuale rimozione o ripristino nonché le relative variazioni catastali che saranno a cura, spese e totale carico degli aggiudicatari.

#### NOTE CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il bene staggito dispone di impianto di condizionamento con fluidi forniti dal Condominio e ricambi di aria canalizzati condominiali. Le macchine di trattamento d'aria collocate all'interno del bene staggito sono di proprietà della Società esecutata ed in sede di sopralluogo non è stato possibile reperire le caratteristiche delle citate macchine. Pertanto in mancanza dei documenti e delle necessarie caratteristiche impiantistiche non è stato possibile produrre ed inoltrare il relativo certificato di prestazione energetica a causa assenza dei dati necessari ed obbligatori richiesti dalla Deliberazione della Giunta Regionale 20 febbraio 2018, n. 104 pubblicata sul BURL n. 19, supplemento n. 1 del 6 marzo 2018. Si segnala inoltre che per la specificità dell'impianto (impianto presente) non è stato possibile compilare la dichiarazione di "non presenza impianto" che avrebbe permesso il deposito dell'APE sul portale ENEA.LAZIO.

Si elencano di seguito gli atti d'obbligo e le convenzioni su cui sono basati i titoli edilizi rilasciati:

1. atto d'obbligo per la stipula con il Comune di Roma della convenzione per l'urbanizzazione delle aree in zona M2 località Grotta Perfetta – Granai di Nerva – di proprietà della \*\*\* e immobiliare \*\*\* a stipula Notaio Arcangeli di Roma del 25 ottobre 1982 rep. 3601;
2. convenzione con le società "iniziativa i Granai di Nerva" ed il Comune di Roma per l'urbanizzazione, ai sensi dell'art. 28 della legge 6 agosto 1942 n. 1150 modificata dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967 n. 765 delle aree ubicate in Roma, località Grotta Perfetta – Granai di Nerva – della superficie complessiva di circa ha 9.0670 – accettazione della cessione, a titolo gratuito, delle aree aventi destinazione pubblica stipulata in data 20 maggio 1986 a stipula Notaio Arcangeli rep. 7148;
3. atto d'obbligo per modifica della convenzione urbanistica per l'urbanizzazione ai sensi dell'art. 28 della legge 6 agosto 1942 n. 1150 modificata dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967 n. 765 delle aree ubicate in Roma, località Grotta Perfetta – Granai di Nerva – della superficie complessiva di circa ha 9.0670 stipulata in data 20 maggio 1986, a stipula Notaio Arcangeli di Roma del 14 marzo 1990 rep. 12843;
4. atto d'obbligo integrativo del precedente atto d'obbligo a stipula Notaio Arcangeli di Roma del 14 marzo 1990 rep. 12843 per modifica della convenzione urbanistica per l'urbanizzazione, ai sensi dell'art. 28 della l. u. 17 agosto 1942 n. 1150, modificata dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967 n. 765, delle aree ubicate in Roma, località Grotta Perfetta – Granai di Nerva – della superficie complessiva di circa ha 9.0670 stipulata in data 20 maggio 1986 a stipula Notaio Arcangeli in data 31 gennaio 1991 rep. 14337;
5. modifica della convenzione urbanistica per l'urbanizzazione, ai sensi dell'art. 28 della l. u. 17 agosto 1942 n. 1150, modificata dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967 n. 765, delle aree ubicate in Roma, località Grotta Perfetta – Granai di Nerva – della superficie complessiva di circa ha 9.0670 stipulata in data 20 maggio 1986 a stipula Notaio Arcangeli rep. 7148, in esecuzione degli atti d'obbligo in data 14 marzo 1990 e 31 gennaio 1991.

#### ALLEGATO G - ATTI URBANISTICI

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

##### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 9.875,48

Il bene oggetto di esecuzione viene trasferito nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui esso si trova, con tutte le dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive e passi ve nulla escluso e

riservato. Il bene viene trasferito con le proporzionali quote di comproprietà condominiale pari a 3,20 millesimi sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune come meglio risultanti dal regolamento di condominio a rogito Notaio Cesare Arcangeli di Roma del 10/07/1992 rep. N. 16731/8122 e successivo atto integrativo del 27/07/1992 rep. 16824/8168.

Sono compresi tra i beni condominiali le seguenti unità immobiliari:

1. Locale ad uso deposito al piano terreno individuato in Catasto Fabbricati al foglio 875 part. 877 sub. 23 categoria C/2;
2. Locale ad uso deposito al piano secondo individuato in Catasto Fabbricati al foglio 875 part. 877 sub. 88 categoria C/2;
3. Locale ad uso infermeria al piano secondo individuato in Catasto Fabbricati al foglio 875 part. 877 sub. 89 categoria C/1;
4. Locale ad uso ufficio al piano secondo individuato in Catasto Fabbricati al foglio 875 part. 877 sub. 90 categoria A/10;
5. Lastrico solare di copertura al piano primo individuato in Catasto Fabbricati al foglio 875 part. 877 sub. 153 categoria C/6;
6. Lastrico solare di copertura al piano secondo individuato in Catasto Fabbricati al foglio 875 part. 877 sub. 154 categoria lastrico solare;
7. Parcheggio condominiale al piano S1 individuato in Catasto Fabbricati al foglio 875 part. 877 sub. 155 categoria C/6;
8. Cinque piccoli locali destinati a cabine elettriche concessi in uso all'A.C.E.A. individuato in Catasto Fabbricati al foglio 875 part. 877 sub. 157, 296, 298, 299 e 302 categoria D/1;
9. Locale ad uso cantina al piano S/1 individuato in Catasto Fabbricati al foglio 875 part. 877 sub. 297 categoria C/2.

Dal preventivo anno 2024 – piano di riparto iva esclusa PER L'UNITÀ OGGETTO DI PROCEDURA si riporta:  
MQ GLA 88,27; MQ POND. TAB. A 79,44; MILL. TAB. A 3,99; TAB. A € 7.999,20; PUBBL. 70% € 891,77; MILL. TAB. RIFIUTI 5,73; RIFIUTI € 128,85; MILL. TAB. ACQUA 2,64; ACQUA € 146,78. TOTALE UNITÀ € 9.875,48

Il futuro aggiudicatario assumerà la qualità di consorziato del \*\*\*

con sede con sede in\*\*\*, costituito con atto ricevuto dal dottor Marco

Papi Notaio in Roma, in data 14 luglio 1994, rep. n. 68742/13589, registrato a Roma il 26 luglio 1994 al n. 35915, Serie 1/ B, secondo quanto previsto dall'art. 6, terzo comma del lo Statuto Consortile, successivamente modificato dall'Assemblea dei Consorziati, il cui verbale è stato ricevuto dal predetto Notaio in data 5 ottobre 1994 rep. n. 69598/13777, registrato a Roma il 18 ottobre 1994 al n. 45490 Serie 1/ B ed ulteriormente modificato con verbale ricevuto dal predetto Notaio in data 13 marzo 1995 rep. N. 71255/14302, registrato a Roma il 23 marzo 1995 ai n. 14911 serie 1/B, Consorzio costituito per meglio disciplinare e regolamentare l'esercizio in comune delle attività del Centro Commerciale di cui quanto in oggetto è parte.

Si segnala che il Condominio ed il Consorzio hanno stipulato un contratto decennale con la\*\*\*  
\*\*\* per un corrispettivo di € 290.000,00 annui oltre IVA per consentire l'efficentamento energetico del Centro commerciale e che i lavori in oggetto da ispezione visiva non risultano ancora effettuati.

ALLEGATO H - CONDOMINIO

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Mario Rigamonti, interno C/269, piano SECONDO  
Locale commerciale sito nel Comune di Roma Via Mario Rigamonti al civico 100 nel territorio del Municipio VIII, facente parte del Centro Commerciale "I Granai di Nerva", ove è collocato al piano secondo con identificazione C/269. Il bene è individuato al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 875, particella 877, subalterno 116, categoria C/1 ha una superficie commerciale di circa mq 89,70, ed è fornito da unica vetrina prospiciente la galleria commerciale di metri 5,20 circa contenente anche l'unico accesso al locale. Il bene staggito di forma regolare della dimensione netta interna di circa m. 5,23 x 16,43 è stato oggetto di lavori per ristrutturazione interna non completati, consistenti nella realizzazione di alcuni tramezzi per una diversa distribuzione degli spazi interni con la creazione di cinque piccoli locali, un locale da destinare a servizio igienico e un connettivo. L'edificio del Centro Commerciale si articola su quattro livelli: un piano seminterrato destinato a locali posti al servizio dei negozi, uffici e servizi presenti nel Centro; piano terra costituito da autorimessa ad uso degli utenti del Centro Commerciale; piano rialzato e primo composto da negozi, bar, servizi igienici ed altri servizi al pubblico, uffici e servizi vari ad uso esclusivo degli operatori e non aperti al pubblico; piano secondo, costituito dalla copertura, parte destinata al parcheggio degli utenti e parte a locali tecnici e vani di servizio. Il tutto per 130 unità commerciali. Il Centro è stato uno dei primi shopping centre di Roma ed è situato nel quartiere ROMA 70, nelle immediate vicinanze dell'Eur ed a ridosso del Parco di Forte Ardeatino. Inaugurato nel 1992, il Centro si estende su una superficie commerciale di oltre 23.300 mq, che si sviluppa su due piani (rialzato e primo) e vanta 130 unità commerciali, 28 locali a servizi (agenzie, banca, servizi alla persona, poste ecc.) un ipermercato, circa 2000 posti auto e verde di pertinenza. La sua posizione strategica, situato nelle immediate vicinanze di un'ampia area residenziale e l'ottima accessibilità dai principali assi viari, gli consente di intercettare un bacino di riferimento composto da oltre 500.000 residenti nei primi 20 minuti di percorrenza. Il Centro comunque benché goda di un ampio radicamento sul territorio risente per la sua vetustà e per la concorrenza di altri Centri commerciali di un calo della potenzialità commerciale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 875, Part. 877, Sub. 116, Zc. 5, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 86.000,00

La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;
- borsino immobiliare di Roma;
- Listino ufficiale borsa immobiliare.

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Nella presente valutazione si è tenuto conto del fattore che il Centro commerciale benché goda di un ampio radicamento sul territorio risente per la sua vetustà e per la concorrenza di altri Centri commerciali di un calo della potenzialità commerciale e di conseguenza dell'appetibilità commerciale dei beni edili in esso contenuti.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione media di € 1.210,00 arrotondata per difetto;

B - Borsino immobiliare di Roma, Gennaio 2025, corrispondente ad una quotazione minima di euro

1.189,00 al mq;

C - Listino ufficiale borsa immobiliare, corrispondente ad una quotazione minima di euro 1.800,00 al mq;

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 1.400,00 arrotondato per difetto.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

- €/mq 1.400,00 x mq 89,70 = € 125.580,00 che è il valore del bene stagiato senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriaione forzata.
- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto, dell'anno di costruzione, ecc.;
- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica comprensivo di oneri tecnici, stimato in € 8.000,00;
- Il coefficiente K3 per lo stato generale degli impianti e per gli oneri necessari impiantistici, edili e di finitura necessari per rendere il bene nuovamente utilizzabile per la funzione urbanisticamente assentita;
- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriaione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 0,90; K2 = € 8.000,00; K3 = 0,90; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,729.

Pertanto il valore di euro € 125.580,00 viene rettificato come di seguito: euro (€ 125.580,00 - € 8.000,00) x K 0,729 = euro 85.715,82 arrotondato per eccesso ad euro 86.000,00 diconsi euro ottantaseimila/00. Che si ritiene sia il più probabile valore del bene oggetto di pignoramento al netto dei coefficienti adottati.

#### ALLEGATO I - ANALISI DATI PER STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Roma (RM) - Via Mario Rigamonti, interno C/269, piano SECONDO	89,70 mq	0,00 €/mq	€ 86.000,00	100,00%	€ 86.000,00
Valore di stima:					€ 86.000,00

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 05/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Di Blasi Francesco

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO B - RILIEVO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO D - PLANIMETRIA CATASTALI CON ELABORATO PLANIMETRICO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO F - ELENCO DELLE FORMALITÀ
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO G - ATTI URBANISTICI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO H - CONDOMINIO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO I - ANALISI DATI PER STIMA

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Quota pari ad 1/1 del diritto di piena proprietà su locale commerciale (negozi) ubicato in Roma, Via Mario Rigamonti n. 100, facente parte del Centro Commerciale "I Granai di Nerva", ove è collocato al piano secondo con identificazione C/269. Il locale ha una superficie commerciale di circa mq 89,70, ed è fornito da unica vetrina prospiciente la galleria commerciale di metri 5,20 circa contenente anche l'unico accesso al locale. Il bene, di forma regolare, della dimensione netta interna di circa m. 5,23 x 16,43, è stato oggetto di lavori per ristrutturazione interna non completati, consistenti nella realizzazione di alcuni tramezzi per una diversa distribuzione degli spazi interni con la creazione di cinque piccoli locali, un locale da destinare a servizio igienico ed un connettivo. Il locale confina con galleria condominiale al sub. 528, locali commerciali ai subalerni 508 e 507, locale commerciale al subalterno 126 e locale commerciale al subalterno 521, salvo altri e più esatti confini ed è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 875, particella 877, subalterno 116, categoria C/1, zona censuaria 5, cat. C/1, classe 89., cons. 82 mq, sup. cat. 86 mq., r.c. Euro 5.509,67.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Relativamente al fabbricato del quale lo stesso è parte sono stati rilasciati i seguenti titoli urbanistici dal Comune di Roma: Concessione Edilizia n. 643/C del 27/07/1988; variante n. 18/C del 12/03/1992. Sull'edificato, in relazione ai titoli urbanistici citati, è stato rilasciato, in data 26/03/1996, certificato di agibilità 45. Si precisa che in data 21.11.2007 è stato rilasciato ulteriore Permesso di Costruire n° 1008/2007, per la realizzazione di n. 4 nuove unità immobiliari. Detto PdC 1008/2007 risulta rilasciato a saturazione della residua cubatura disponibile dietro presentazione domanda di ampliamento della superficie commerciale con progetto prot. 16825 del 06/03/2006 a cui è stato attribuito il numero progettuale 74202/05. Il citato ampliamento non interessa il bene oggetto di esecuzione e per lo stesso non è stato reperito il relativo certificato di agibilità. Il progetto in allegato alla citata concessione in variante PdC 18/C/1992 descrive il locale oggetto di esecuzione come un unico ambiente di forma rettangolare, con uno dei lati corti prospiciente la galleria di uso comune e con gli altri lati interclusi da altre unità immobiliari. All'interno del locale è presente sul lato opposto a quello confinante con la galleria di uso comune un piccolo servizio igienico con relativo disimpegno. La reale situazione del bene staggito riscontrata in sede di sopralluogo è parzialmente diversa: il locale di forma regolare della dimensione netta interna di circa m. 5,23 x 16,43 è stato oggetto di lavori per ristrutturazione interna non completati ed attualmente interrotti, consistenti nella realizzazione di alcuni tramezzi in laterizio per una diversa distribuzione degli spazi interni con la creazione di cinque piccoli locali, un locale da destinare a servizio igienico e un connettivo. La distribuzione al rustico realizzata farebbe denotare l'intenzione dell'esecutore di procedere ad un utilizzo diverso da quello assentito urbanisticamente che è quello a destinazione commerciale con categoria catastale C/1, l'impiantistica generale elettrica originale risulta sezionata e parzialmente non più funzionante, i nuovi locali realizzati non dispongono ancora di impiantistica.

Per le lavorazioni sopra descritte è stata presentata al Municipio VIII, C.I.L.A. prot. n. 20200713 del 17/07/2020. Dai grafici si evince la volontà di realizzare un ambiente ad uso diverso dal commerciale con la creazione di una reception, tre studi, un locale magazzino, un w.c. e due connettivi, ipotesi progettuale corrispondente al rustico rilevato in sede di sopralluogo. Per quanto esposto e segnalando che la validità triennale della C.I.L.A. è ormai spirata, si ritiene comunque che il titolo edilizio adottato (CILA) non sia stato urbanisticamente corretto.

All'immobile in oggetto compete la proporzionale quota di comproprietà condominiale pari a 3,20 millesimi sui locali meglio risultanti dal regolamento di condominio vigente. Tra i beni condominiali sono ricompresi i seguenti:

1. Locale ad uso deposito al piano terreno individuato in Catasto Fabbricati al foglio 875 part. 877 sub. 23, categoria C/2;
2. Locale ad uso deposito al piano secondo individuato in Catasto Fabbricati al foglio 875 part. 877 sub. 88, categoria C/2;
3. Locale ad uso infermeria al piano secondo individuato in Catasto Fabbricati al foglio 875 part. 877 sub. 89, categoria C/1;

4. Locale ad uso ufficio al piano secondo individuato in Catasto Fabbricati al foglio 875 part. 877 sub. 90, categoria A/10;
5. Lastrico solare di copertura al piano primo individuato in Catasto Fabbricati al foglio 875 part. 877 sub. 153, categoria C/6;
6. Lastrico solare di copertura al piano secondo individuato in Catasto Fabbricati al foglio 875 part. 877 sub. 154, categoria lastrico solare;
7. Parcheggio condominiale al piano S1 individuato in Catasto Fabbricati al foglio 875 part. 877 sub. 155, categoria C/6;
8. Cinque piccoli locali destinati a cabine elettriche concessi in uso all'A.C.E.A. individuato in Catasto Fabbricati al foglio 875 part. 877 sub. 157, 296, 298, 299 e 302 categoria D/1;
9. Locale ad uso cantina al piano S/1 individuato in Catasto Fabbricati al foglio 875 part. 877 sub. 297, categoria C/2.

La porzione immobiliare in oggetto partecipa al \*\*\*

\*\*\* " con sede con sede in \*\*\* , costituito con atto ricevuto dal dottor Marco Papi Notaio in Roma, in data 14 luglio 1994, rep. n. 68742/13589, registrato a Roma il 26 luglio 1994 al n. 35915, Serie 1/ B, e successive modifiche, costituito per meglio disciplinare e regolamentare l'esercizio in comune delle attività del Centro Commerciale di cui quanto in oggetto è parte.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1025/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Negozio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Mario Rigamonti , interno C/269, piano SECONDO		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 875, Part. 877, Sub. 116, Zc. 5, Categoria C1	<b>Superficie</b>	89,70 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, gallerie comuni e collegamenti verticali (scale, ascensori e scale mobili) – NORMALE; • Componenti interne locale commerciale - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, infissi interni ed esterni) e impiantistiche (idrico, termico ed elettrico) – SCADENTE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO		
<b>Descrizione:</b>	Locale commerciale (negozi) sito nel Comune di Roma Via Mario Rigamonti al civico 100 nel territorio del Municipio VIII, facente parte del Centro Commerciale "I Granai di Nerva", ove è collocato al piano secondo con identificazione C/269. Il bene è individuato al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 875, particella 877, subalterno 116, categoria C/1 ha una superficie commerciale di circa mq 89,70, ed è fornito da unica vetrina prospiciente la galleria commerciale di metri 5,20 circa contenente anche l'unico accesso al locale. Il bene staggito di forma regolare della dimensione netta interna di circa m. 5,23 x 16,43 è stato oggetto di lavori per ristrutturazione interna non completati, consistenti nella realizzazione di alcuni tramezzi per una diversa distribuzione degli spazi interni con la creazione di cinque piccoli locali, un locale da destinare a servizio igienico e un connettivo. L'edificio del Centro Commerciale si articola su quattro livelli: un piano seminterrato destinato a locali posti al servizio dei negozi, uffici e servizi presenti nel Centro; piano terra costituito da autorimessa ad uso degli utenti del Centro Commerciale; piano rialzato e primo composto da negozi, bar, servizi igienici ed altri servizi al pubblico, uffici e servizi vari ad uso esclusivo degli operatori e non aperti al pubblico; piano secondo, costituito dalla copertura, parte destinata al parcheggio degli utenti e parte a locali tecnici e vani di servizio. Il tutto per 130 unità commerciali, il Centro è stato uno dei primi shopping centre di Roma ed è situato nel quartiere ROMA 70, nelle immediate vicinanze dell'Eur ed a ridosso del Parco di Forte Ardeatino. Inaugurato nel 1992, il Centro si estende su una superficie commerciale di oltre 23.300 mq, che si sviluppa su due piani (rialzato e primo) e vanta 130 unità commerciali, 28 locali a servizi (agenzie, banca, servizi alla persona, poste ecc.) un ipermercato, circa 2000 posti auto e verde di pertinenza. La sua posizione strategica, situato nelle immediate vicinanze di un'ampia area residenziale e l'ottima accessibilità dai principali assi viari, gli consente di intercettare un bacino di riferimento composto da oltre 500.000 residenti nei primi 20 minuti di percorrenza. Il Centro comunque benché goda di un ampio radicamento sul territorio risente per la sua vetustà e per la concorrenza di altri Centri commerciali di un calo della potenzialità commerciale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	Per la qualificazione del soggetto esecutato, la futura cessione dell'immobile potrebbe essere assoggettata ad IVA.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità della Società esecutata.		