
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bagnara Gian Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 121/2021 del R.G.E.
promossa da

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 121/2021 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 117.000,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	20



INCARICO

In data 23/03/2022, il sottoscritto Arch. Bagnara Gian Luca, con studio in Via Veientana, 42a - 00189 - Roma (RM), email studio.archbagnara@gmail.com, PEC g.bagnara@pec.archrm.it, Tel. 335 310 466, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/03/2022 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 Rapagnano 96, interno 12, piano T

DESCRIZIONE

Proprietà superficiaria "ad tempus" sulla seguente porzione immobiliare in Comune di Roma, Piano di Zona n.1 - Castel Giubileo, Via Rapagnano civ. 96 e precisamente:

locale negozio ubicato al piano terra, attualmente utilizzato come centro estetico, composto da ingresso con funzione di reception, sette piccoli ambienti, due disimpegni, ripostiglio e bagno, distinto con l'interno 12 (dodici), della consistenza catastale di metri quadrati 86 (ottantasei), confinante con passaggio pedonale, negozio n.13 bis (tredici bis) ed intercapedine, salvi altri.

L'immobile è distinto nel NCEU di Roma al foglio 134, particella 1751, sub.12, zc.6, cat.C/1, classe 8, consistenza mq.86, superficie catastale 82 mq, R.C. Euro 2.078,64, Via Rapagnano n.96, interno 12, piano T.

In ditta catastale Comune Di Roma (diritto del concedente 1/1) e (proprietà superficiaria 1/1).

La zona è quella di Colle Salario/ Fidene. La zona è ad alta intensità abitativa, oggetto di Piano di Zona. E' ben collegata, vicina al GRA e al viadotto Saragat. nel quartiere si trovano tutti i principali servizi, sono presenti tutte le urbanizzazioni, i negozi, le scuole, le zone commerciali e parchi (parco delle Sabine). Non esiste collegamento di linee di metropolitane ma solo di mezzi pubblici di superficie.

La vendita del bene potrebbe essere soggetta ad IVA .

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Rapagnano 96, interno 12, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- (diritto di superficie 1/1)
Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Comune di Roma (diritto del concedente 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- (diritto di superficie 1/1)

CONFINI

L'immobile è confinante con passaggio pedonale, negozio n.13 bis (tredici bis) ed intercapedine, salvi altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	82,50 mq	93,00 mq	1,00	93,00 mq	3,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				93,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza di 3,20 m è intesa al controsoffitto, mentre all'intradosso del solaio l'altezza sale a 3,50 m circa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/1992 al 23/07/2010	1- COMUNE DI ROMA, sede in ROMA (RM) cf: 02438750586 Diritto del concedente 1/1; 2- nata a il cf proprieta' superficaria 1/1 fino al 23/07/2010	Catasto Fabbricati Fg. 134, Part. 1751, Sub. 12, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 86 mq Piano T
Dal 23/07/2010 al 09/11/2015	1- COMUNE DI ROMA, sede in ROMA (RM) cf: 02438750586 Diritto del concedente 1/1; 2- , sede in cf: proprieta'	Catasto Fabbricati Fg. 134, Part. 1751, Sub. 12 Categoria C1 Cl.8, Cons. 86 mq Superficie catastale 86 mq mq



	superficiaria 1/1	Piano T
Dal 09/11/2015 al 18/12/2019	1- COMUNE DI ROMA, sede in ROMA (RM) cf: 02438750586 Diritto del concedente 1/1; 2- sede in cf: proprieta' superficiaria 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 134, Part. 1751, Sub. 12, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 86 mq Superficie catastale 82 mq mq Rendita € 2.078,64 Piano T
Dal 18/12/2019 al 10/02/2023	1- COMUNE DI ROMA, sede in ROMA (RM) cf: 02438750586 Diritto del concedente 1/1; 2- , sede in cf: proprieta' superficiaria 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 134, Part. 1751, Sub. 12 Categoria C1 Cl.8, Cons. 86 mq Superficie catastale 82 mq mq Rendita € 2.078,64 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	134	1751	12		C1	8	86 mq	82 mq	2078,64 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

La società inquilina, così come riportato a verbale, durante l'accesso del 10/05/2022 precisava che tutti gli arredi, beni mobili ed impianti sono di proprietà della società stessa e si riservava il diritto di tutela delle proprie ragioni giuridiche.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del locale è buono, è stato ristrutturato di recente (2019).

PARTI COMUNI

Come indicate nel regolamento di condominio depositato in atti del Notaio Innocenzo Mulieri, già di Roma, con verbale in data 28 giugno 1985, rep.n.6960, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1, il 5 luglio 1985, al n. 33615 di formalità.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono noti servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è stato realizzato con struttura il calcestruzzo armato e pannelli di tamponatura prefabbricati. La copertura dell'edificio è a terrazzo piano.

L'immobile è stato recentemente ristrutturato (nel 2019) ed è attualmente adibito a centro estetico. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio giunto aperto con vetro singolo.

Le pavimentazioni sono in gres porcellanato. Gli impianti sono stati rifatti di recente ma non si hanno a disposizione le certificazioni. E' presente impianto a pompa di calore caldo/freddo e sistema di aerazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/02/2018

L'immobile è attualmente occupato con contratto di locazione commerciale stipulato in data 04/01/2018 tra e la , con sede legale in (P.I.), quest'ultima in qualità di conduttrice, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Roma 3, in data 13/02/2018 al n. 2651 - Serie 3 T, opponibile alla procedura dato che il pignoramento è stato trascritto in data 25/02/2021.

Dal contratto, risulta, brevemente, quanto segue:

- a) durata di anni 6 + 6, con inizio in data 01.01.2018 e termine al 31.12.2023, con rinnovo automatico alla scadenza per anni 6 come per legge;
- b) canone di locazione convenuto in euro 10.200,00 annui, da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 850,00.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 850,00



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/1992 al 23/07/2010	1- COMUNE DI ROMA, sede in ROMA (RM) cf: 02438750586 Diritto del concedente 1/1; 2- nata a il cf' proprieta' superficiaria 1/1 fino al 23/07/2010 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Luigi La Gioia di Roma	30/11/1992	15454	3868
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	04/12/1992	49139	86106
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/07/2010 al 10/02/2023	1- COMUNE DI ROMA, sede in ROMA (RM) cf: 02438750586 Diritto del concedente 1/1; 2- sede in cf: proprieta' superficiaria 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone, Notaio in Roma	23/07/2010	63739	38963
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	27/07/2010	53813	93443
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Aggiornamento al 3/03/2023

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Roma il 14/11/2011
Reg. gen. 125814 - Reg. part. 24421
Quota: 1/1 prop. superficiaria
Importo: € 217.906,00
A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA
Contro
Rogante: notaio Luigi D'Alessandro
Data: 09/11/2011
N° repertorio: 26588
N° raccolta: 18967

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 25/02/2021
Reg. gen. 23046 - Reg. part. 15883
Quota: 1/1 prop. superficiaria
A favore di
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il nuovo PRG del comune di Roma, l'immobile ricade nel sistema insediativo citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3.

NTA artt. 44, 45, 48

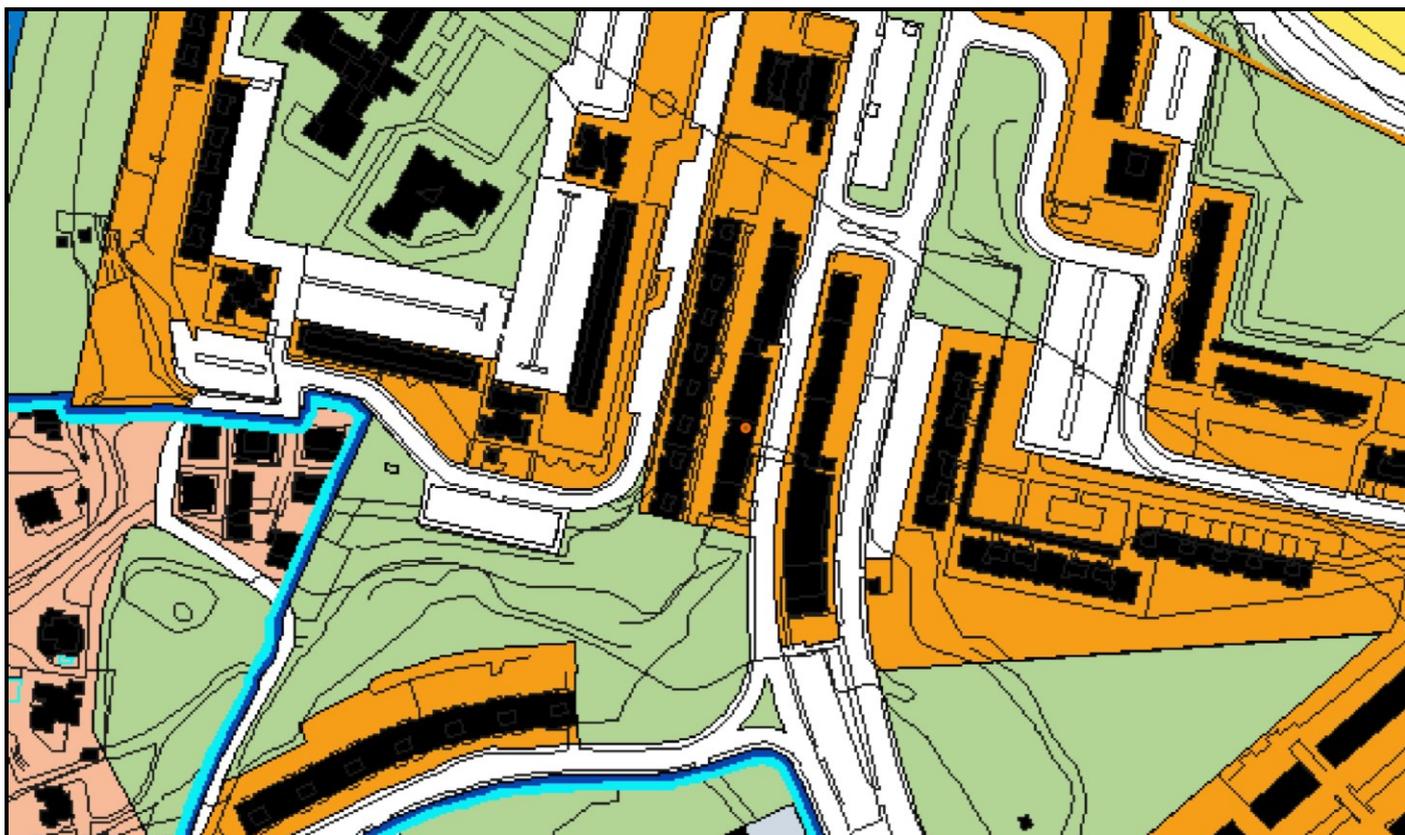
Carta qualità: nulla

Rete Ecologica : nulla

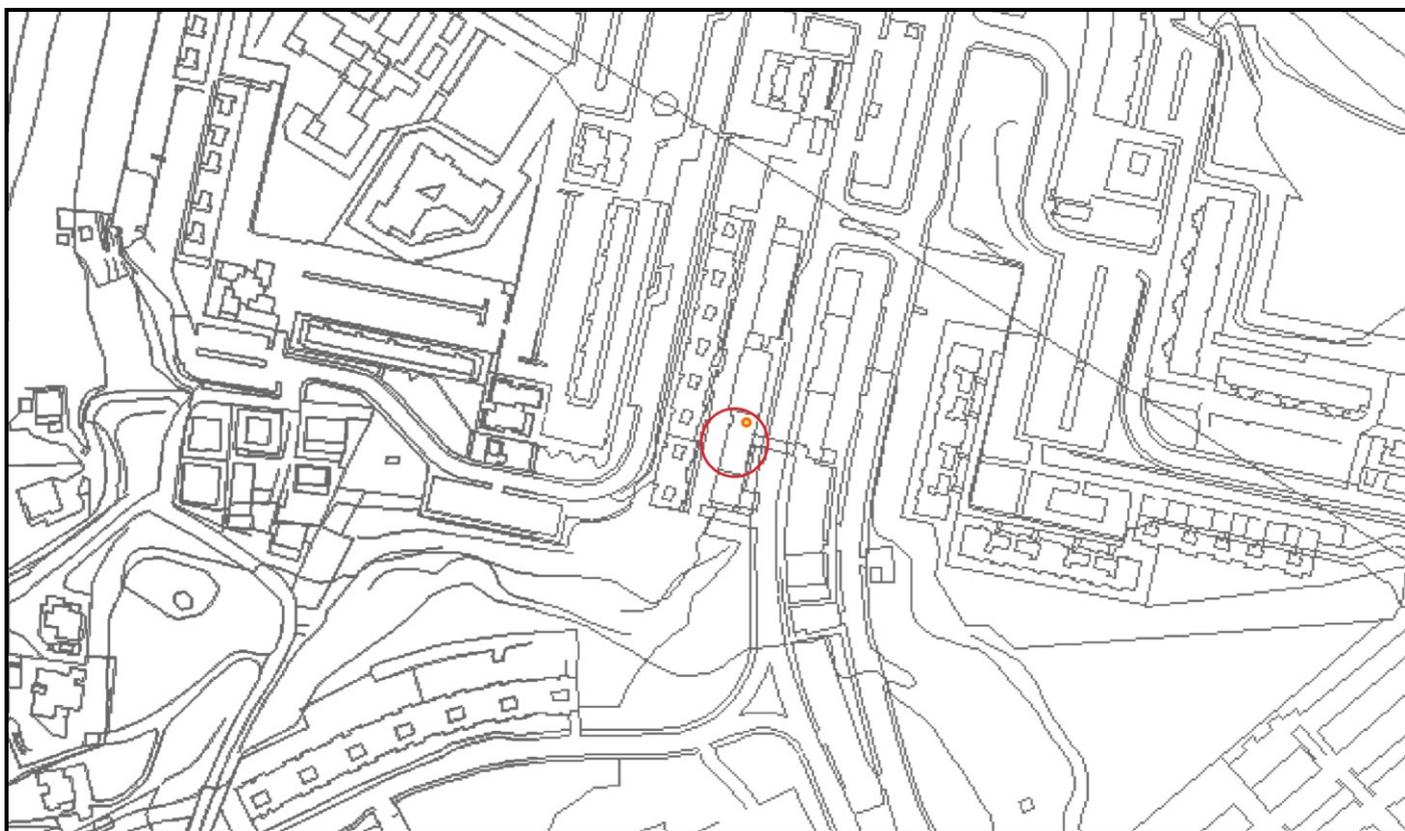
PTPR Tav A: paesaggio degli insediamenti urbani

PTPR Tav B: aree urbanizzate del PTPR



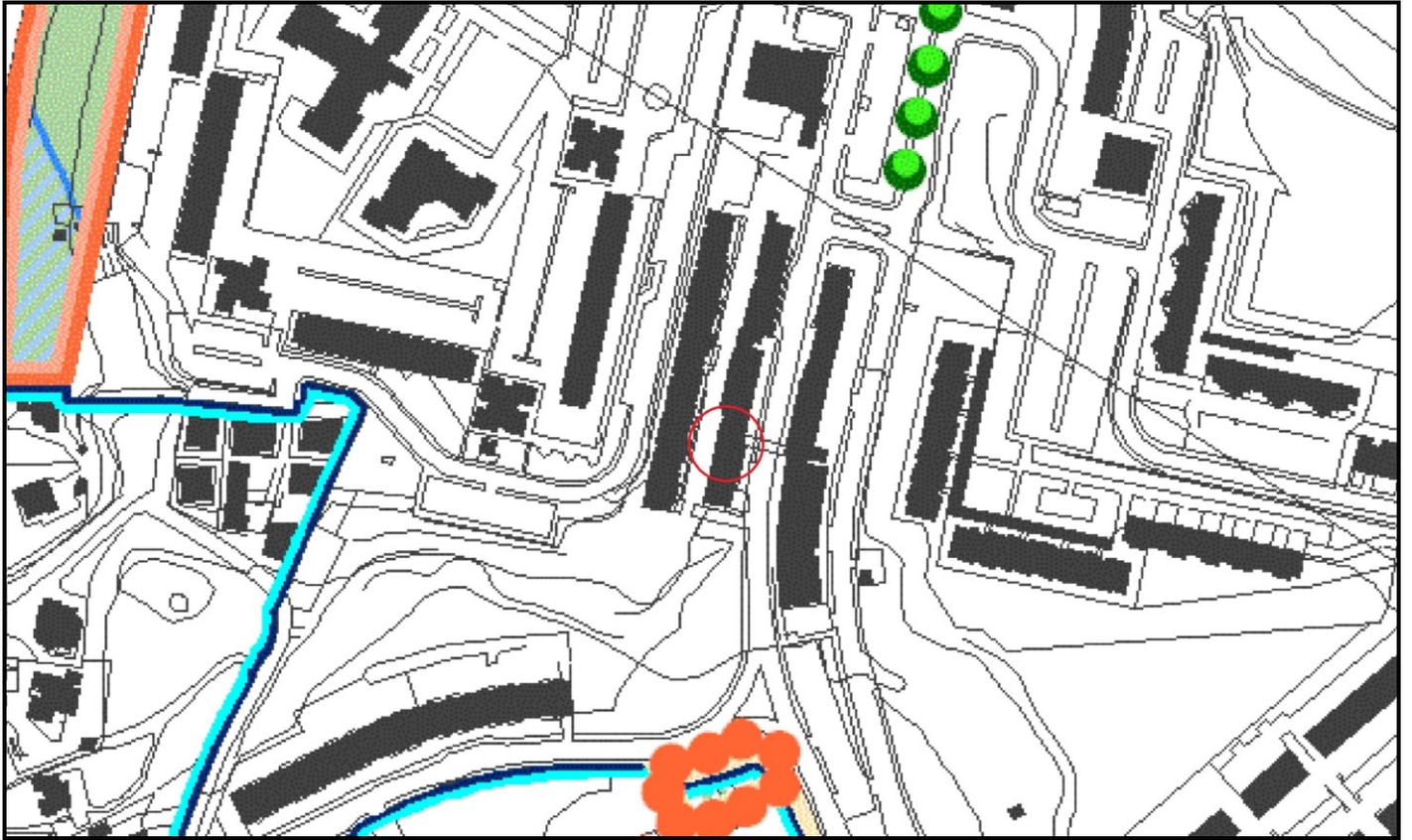


stralcio di PRG



stralcio di PRG – carta della qualità





stralcio di PRG – rete ecologica

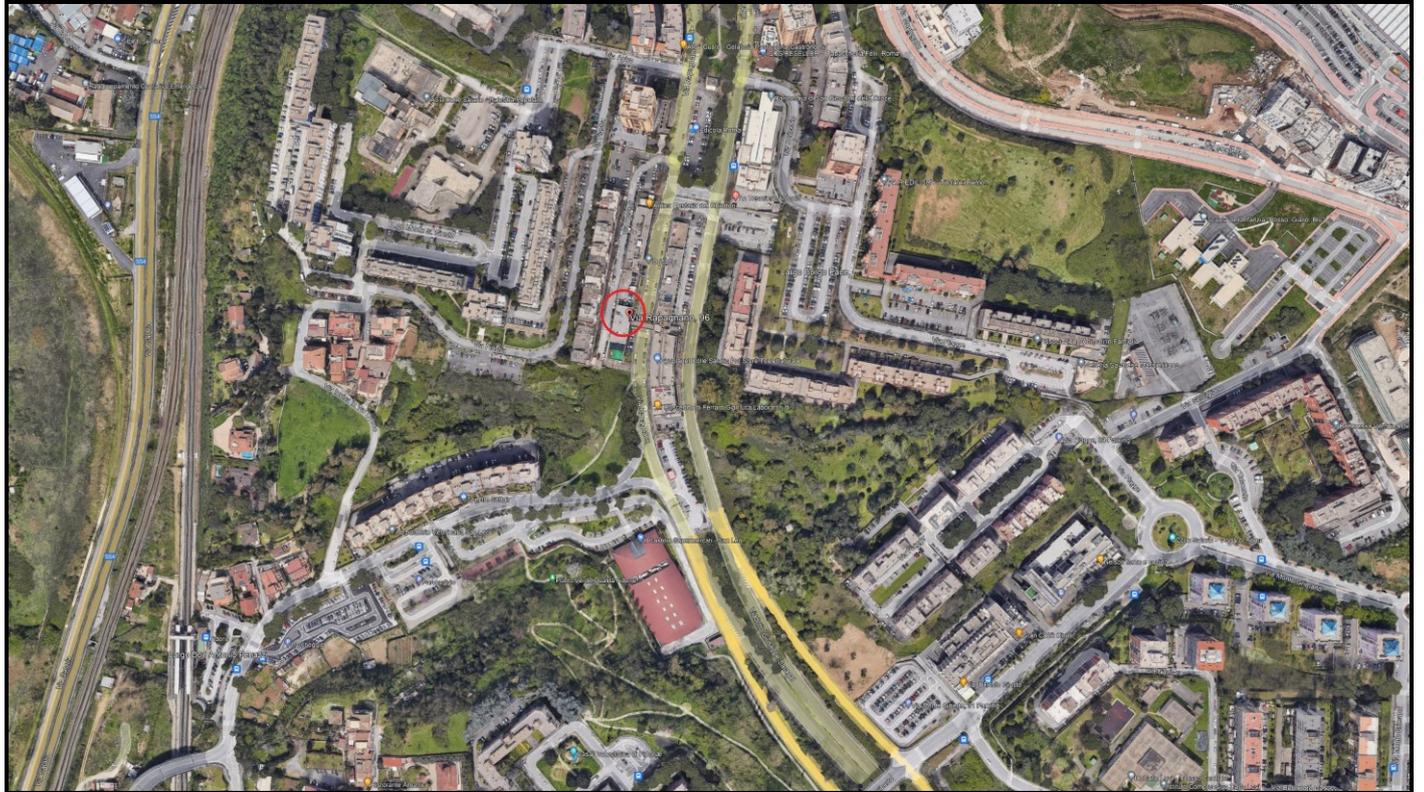


stralcio di PTPR – Tav A





stralcio di PTPR – Tav B



ortofoto – google earth



NTA del PRG:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";



e) Produttive, limitatamente ad “artigianato produttivo”;

f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le “attrezzature collettive”, sia per le destinazioni “abitazioni singole”, escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale;

b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipomorfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;

c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

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

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.



3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Le opere di realizzazione dell'immobile sono state effettuate in forza di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Roma in data 13 ottobre 1983 recante il n. 2131/C, progetto prot.n. 33455 (NB: il fascicolo progetto era non reperibile, si è reperita la tavola generale di progetto dell'intero complesso immobiliare all'interno del fascicolo progetto dell'edificio adiacente- progetto prot.n. 33456 - dello stesso costruttore, dove era riportata anche la planimetria dell'immobile pignorato), e successiva variante n. 1604/C dell'11 ottobre 1985, e che il fabbricato medesimo è stato dichiarato abitabile dal Comune di Roma in data 3 giugno 1987 prot.n. 51. In data 31/10/2019 con prot. CD/2019/157937 del 31/10/2019 è stata presentata una pratica CILA presso il Municipio III. L'intervento di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del d.P.R. n. 380/2001, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, è stato collaudato in data 03/12/2019 con deposito di certificato di collaudo e fine lavori. I lavori avrebbero riguardato, per sommi capi, diversa distribuzione interna e adeguamento impianti idrico, elettrico, pavimentazioni.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (CILA)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Lo scrivente ha contattato l'amministratore ma non ha ottenuto nessuna informazione in merito ad eventuali vincoli od oneri condominiali pregressi o insoluti.

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 Rapagnano 96, interno 12, piano T

Proprietà superficaria "ad tempus" sulla seguente porzione immobiliare in Comune di Roma, Piano di Zona n.1 - Castel Giubileo, Via Rapagnano civ. 96 e precisamente:

locale negozio ubicato al piano terra, attualmente utilizzato come centro estetico, composto da ingresso con funzione di reception, sette piccoli ambienti, due disimpegni, ripostiglio e bagno, distinto con l'interno 12 (dodici), della consistenza catastale di metri quadrati 86 (ottantasei), confinante con passaggio pedonale, negozio n.13 bis (tredici bis) ed intercapedine, salvi altri.

L'immobile è distinto nel NCEU di Roma al foglio 134, particella 1751, sub.12, zc.6, cat.C/1, classe 8, consistenza mq.86, superficie catastale 82 mq, R.C. Euro 2.078,64, Via Rapagnano n.96, interno 12, piano T.

In ditta catastale Comune Di Roma (diritto del concedente 1/1) e (proprietà superficaria 1/1).

La zona è quella di Colle Salario/ Fidene. La zona è ad alta intensità abitativa, oggetto di Piano di Zona. E' ben collegata, vicina al GRA e al viadotto Saragat. nel quartiere si trovano tutti i principali servizi, sono presenti tutte le le urbanizzazioni, negozi, scuole, zone commerciali e parchi (parco delle Sabine). Non esiste collegamento di linee di metropolitane ma solo di mezzi pubblici pubblici di superficie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 1751, Sub. 12, Categoria C1

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

Valore di stima INIZIALE del bene: € 148.800,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, il sottoscritto Esperto ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. L'Esperto rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato gli immobili oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti e finiture, al taglio, sono continuate le operazioni peritali in zona in zona con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari, e privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione. I valori sono stati anche



confrontati con quelli della stampa specializzata e delle agenzie immobiliari. Si è anche provveduto al confronto con i dati della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, I° semestre 2022 (negozi, da €1.050,00/mq a € 1.550,00/mq - nb : valori locativi da € 8,00/mq mese a € 12,00 mq/mese) e con i dati della pubblicazione Tecnoborsa (Borsa Immobiliare di Roma) del II° semestre 2022 (negozi, da €1.100,00/mq a € 1.600,00/mq - nb : valori locativi da € 5,00/mq mese a € 7,00 mq/mese). Dopo aver preso visione dei dati sopra esposti, si è ottenuto il valore di mercato, che qui verrà calcolato:

Attuale valore di libero mercato dell'immobile: In base alle considerazioni appena esposte e alle ricerche di mercato riscontrati in zona, i prezzi oscillano da un minimo di € 880,00 (è presente in asta locale commerciale in via Monte Urano 51, superficie commerciale 121,00 mq, 2 vetrine, valore di stima € 142.000,00 e base d'asta € 106.500,00) ad un massimo di € 1.400,00 al mq per immobili simili.

Nel caso specifico la valutazione risente positivamente per l'ottimo stato generale di manutenzione interno (anche se l'immobile è adattato ad un uso molto specifico, centro estetico), negativamente per il mediocre stato delle parti comuni.

L'immobile d'altro canto è in una zona ben servita da mezzi pubblici di superficie dove non si hanno particolari difficoltà per il parcheggio libero su strada. Bisogna altresì considerare che:

1. si sta vendendo un proprietà superficaria di 99 anni rinnovabili, regolata secondo la convenzione di cui all'atto a rogito del Notaio Giuseppe Troili di Roma, in data 20 dicembre 1983, rep.n. 4544/1034. La durata residua della proprietà superficaria che si sta trasferendo, al momento della presente perizia è di circa 59 anni, per cui il valore della sola proprietà superficaria sarà calcolato quasi equivalente alla piena proprietà;
2. i tassi di interesse sono in forte rialzo e tale circostanza può disincentivare il ricorso al finanziamento per l'acquisto di immobili;
3. i tassi di inflazione molto consistenti, d'altro canto, possono spingere ad una corsa all'investimento immobiliare soprattutto per chi dispone di liquidità;
4. l'immobile è presentemente oggetto di contratto di locazione opponibile alla procedura;

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, il sottoscritto Esperto ritiene che si possano applicare come valore unitario per mq. di superficie lorda la cifra di euro 1.600,00 al lordo dei deprezzamenti che vedremo in seguito.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Roma (RM) - Via Rapagnano 96, interno 12, piano T	93,00 mq	1.600,00 €/mq	€ 148.800,00	100,00%	€ 148.800,00
Valore iniziale di stima:					€ 148.800,00

Valore INIZIALE di stima: € 148.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute -non si ha contezza di eventuali spese insolute, non è stata data riposta da parte dell'amministratore	2000,00	€
Stato di possesso - l'immobile è locato con contratto opponibile alla procedura sino ad almeno il 2029	15,00	%



Valore finale di stima: € 117.000,00 in CT

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 03/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bagnara Gian Luca



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Rapagnano 96, interno 12, piano T

Proprietà superficiaria "ad tempus" sulla seguente porzione immobiliare in Comune di Roma, Piano di Zona n.1 - Castel Giubileo, Via Rapagnano civ. 96 e precisamente:

locale negozio ubicato al piano terra, attualmente utilizzato come centro estetico, composto da ingresso con funzione di reception, sette piccoli ambienti, due disimpegni, ripostiglio e bagno, distinto con l'interno 12 (dodici), avente superficie convenzionale mq 93,00 mq.

confini: immobile confinante con passaggio pedonale, negozio n.13 bis (tredici bis) ed intercapedine, salvi altri.

dati catastali: L'immobile è distinto nel NCEU di Roma al foglio 134, particella 1751, sub.12, zc.6, cat.C/1, classe 8, consistenza mq.86, superficie catastale 82 mq, R.C. Euro 2.078,64, Via Rapagnano n.96, interno 12, piano T.

In ditta catastale risultano Comune Di Roma (diritto del concedente 1/1) e (proprietà superficiaria 1/1).

regolarità edilizia: le opere di realizzazione dell'immobile sono state effettuate in forza di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Roma in data 13 ottobre 1983 recante il n. 2131/C , progetto prot.n. 33455 (non reperibile), e successiva variante n. 1604/C dell'11 ottobre 1985, e che il fabbricato medesimo è stato dichiarato abitabile dal Comune di Roma in data 3 giugno 1987 prot.n. 51. In data 31/10/2019 con prot. CD/2019/157937 del 31/10/2019 è stata presentata una pratica CILA presso il Municipio III. L'intervento è stato per manutenzione straordinaria.

Prezzo base d'asta: € 117.000,00 in CT



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 121/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 117.000,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Rapagnano 96, interno 12, piano T		
Diritto reale:	Superficie	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 1751, Sub. 12, Categoria C1	Superficie	93,00 mq
Stato conservativo:	lo stato conservativo del locale è buono, è stato ristrutturato di recente (2019).		
Descrizione:	Proprietà superficiaria "ad tempus" sulla seguente porzione immobiliare in Comune di Roma, Piano di Zona n.1 - Castel Giubileo, Via Rapagnano civ. 96 e precisamente: locale negozio ubicato al piano terra, attualmente utilizzato come centro estetico, composto da ingresso con funzione di reception, sette piccoli ambienti, due disimpegni, ripostiglio e bagno, distinto con l'interno 12 (dodici), della consistenza catastale di metri quadrati 86 (ottantasei), confinante con passaggio pedonale, negozio n.13 bis (tredici bis) ed intercapedine, salvi altri. L'immobile è distinto nel NCEU di Roma al foglio 134, particella 1751, sub.12, zc.6, cat.C/1, classe 8, consistenza mq.86, superficie catastale 82 mq, R.C. Euro 2.078,64, Via Rapagnano n.96, interno 12, piano T. In ditta catastale Comune Di Roma (diritto del concedente 1/1) e (proprietà superficiaria 1/1).La zona è quella di Colle Salario/ Fidene. La zona è ad alta intensità abitativa, oggetto di Piano di Zona. E' ben collegata, vicina al GRA e al viadotto Saragat. nel quartiere si trovano tutti i principali servizi, sono presenti tutte le le urbanizzazioni , negozi, scuole, zone commerciali e parchi (parco delle Sabine). Non esiste collegamento di linee di metropolitane ma solo di mezzi pubblici pubblici di superficie.		
Vendita soggetta a IVA:	La vendita potrebbe essere soggetta ad IVA		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Roma il 14/11/2011
Reg. gen. 125814 - Reg. part. 24421
Quota: 1/1 prop. superficiaria
Importo: € 217.906,00
A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA
Contro
Rogante: notaio Luigi D'Alessandro
Data: 09/11/2011
N° repertorio: 26588
N° raccolta: 18967

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 25/02/2021
Reg. gen. 23046 - Reg. part. 15883
Quota: 1/1 prop. superficiaria
A favore di
Contro



ALLEGATI

-  01_visura catastale
-  02_planimetria catastale
-  03_estratto di mappa catastale
-  04_stralcio del progetto della planimetria generale di comparto approvata
-  05_concessione edilizia n. 1985_1604_C
-  06_certificato abitabilità n. 51 del 3 giugno 1987
-  07_relazione tecnica CILA Protocollo n. CD_2019_157937 del 31.10.2019
-  08_elaborato grafico CILA Protocollo n. CD_2019_157937 del 31.10.2019
-  09_fine lavori CILA Protocollo n. CD_2019_157937 del 31.10.2019
-  10_contratto di locazione
-  11_atto compravendita rep. 15454_3868 del 30.11.1992
-  12_atto compravendita rep. 63739_38963 del 23.7.2010
-  13_atto di convenzione PDZ 1 - Castel Giubileo - rep 4544_1034 del 20.12.1983
-  14_atto d'obbligo
-  15_visure di conservatoria elenco
-  16_rilievo fotografico

