
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellosi Tiziana, nell'Esecuzione Immobiliare 1094/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Piero Corti civ n. 61, edificio 9, scala B, interno 24, piano 4 - con annessa cantina, scala B, int.16, piano S1.....	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Piero Corti civ n. 63, edificio 9, interno 1, piano S1.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Piero Corti civ n. 61, edificio 9, scala B, interno 24, piano 4 - con annessa cantina, scala B, int.16, piano S1.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Piero Corti civ n. 63, edificio 9, interno 1, piano S1.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Piero Corti civ n. 61, edificio 9, scala B, interno 24, piano 4 - con annessa cantina, scala B, int.16, piano S1.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Piero Corti civ n. 63, edificio 9, interno 1, piano S1.....	7
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Piero Corti civ n. 61, edificio 9, scala B, interno 24, piano 4 - con annessa cantina, scala B, int.16, piano S1.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Piero Corti civ n. 63, edificio 9, interno 1, piano S1.....	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Piero Corti civ n. 61, edificio 9, scala B, interno 24, piano 4 - con annessa cantina, scala B, int.16, piano S1.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Piero Corti civ n. 63, edificio 9, interno 1, piano S1.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Piero Corti civ n. 61, edificio 9, scala B, interno 24, piano 4 - con annessa cantina, scala B, int.16, piano S1.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Piero Corti civ n. 63, edificio 9, interno 1, piano S1... 10	10
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Piero Corti civ n. 61, edificio 9, scala B, interno 24, piano 4 - con annessa cantina, scala B, int.16, piano S1.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Piero Corti civ n. 63, edificio 9, interno 1, piano S1... 12	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Piero Corti civ n. 61, edificio 9, scala B, interno 24, piano 4 - con annessa cantina, scala B, int.16, piano S1.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Piero Corti civ n. 63, edificio 9, interno 1, piano S1... 13	13

Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Piero Corti civ n. 61, edificio 9, scala B, interno 24, piano 4 - con annessa cantina, scala B, int.16, piano S1.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Piero Corti civ n. 63, edificio 9, interno 1, piano S1... 15	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Piero Corti civ n. 61, edificio 9, scala B, interno 24, piano 4 - con annessa cantina, scala B, int.16, piano S1.....	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Piero Corti civ n. 63, edificio 9, interno 1, piano S1... 16	16
Stato di occupazione.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Piero Corti civ n. 61, edificio 9, scala B, interno 24, piano 4 - con annessa cantina, scala B, int.16, piano S1.....	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Piero Corti civ n. 63, edificio 9, interno 1, piano S1... 17	17
Provenienze Ventennali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Piero Corti civ n. 61, edificio 9, scala B, interno 24, piano 4 - con annessa cantina, scala B, int.16, piano S1.....	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Piero Corti civ n. 63, edificio 9, interno 1, piano S1... 22	22
Formalità pregiudizievoli.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Piero Corti civ n. 61, edificio 9, scala B, interno 24, piano 4 - con annessa cantina, scala B, int.16, piano S1.....	22
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Piero Corti civ n. 63, edificio 9, interno 1, piano S1... 23	23
Normativa urbanistica.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Piero Corti civ n. 61, edificio 9, scala B, interno 24, piano 4 - con annessa cantina, scala B, int.16, piano S1.....	23
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Piero Corti civ n. 63, edificio 9, interno 1, piano S1... 24	24
Regolarità edilizia.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Piero Corti civ n. 61, edificio 9, scala B, interno 24, piano 4 - con annessa cantina, scala B, int.16, piano S1.....	25
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Piero Corti civ n. 63, edificio 9, interno 1, piano S1... 37	37
Stima / Formazione lotti.....	37

In data 06/02/2024, il sottoscritto Arch. Bellosi Tiziana, con studio in Roma (RM), email archiz@tiscali.it, PEC t.bellosi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Piero Corti civ n. 61, edificio 9, scala B, interno 24, piano 4 - con annessa cantina, scala B, int.16, piano S1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Piero Corti civ n. 63, edificio 9, interno 1, piano S1



DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIERO CORTI CIV N. 61, EDIFICIO 9, SCALA B, INTERNO 24, PIANO 4 - CON ANNESSA CANTINA, SCALA B, INT.16, PIANO S1

PIENA PROPRIETÀ soggetta a corrispettivo massimo di cessione (tabella approvata con prot. n. 84786 il 22/12/2008 dal Dip. IX - III U.O. - Ufficio Verifica Prezzi del Comune di Roma) su APPARTAMENTO con CANTINA posti ai piani 4/S1 del "fabbricato 9" sito in Roma alla via Piero Corti disimpegnato verticalmente dalle scale "A" e "B" rispettivamente con accessi pedonali dai civici 59 (scala "A") e 61 (scala "B") e carrabile dal civ. 63.



L'edificio comprendente i cespiti staggiti, costruito in ambito di edilizia economica e popolare, oggetto di CONVENZIONE URBANISTICA del 25/07/2007 a rogito del Notaio Ungari Trasatti di Roma, rep. 40729, trascritta il 01/08/2007 alla formalità n. 56204 e n. 56205 (intervento edile a credito ordinario non usufruente di finanziamento pubblico alcuno, con requisiti di assegnazione per la proprietà dell'alloggio ai sensi dell'ex art. 35 L. 865/71 s.m.i.), compreso nel Piano di Zona C2 (II P.E.E.P. ex L. 167/62) - Lunghezza - Comparto F2/parte - Municipio VI, ex VIII, risulta legittimato con PERMESSO DI COSTRUIRE n. 6/2007 rilasciato in virtù del PROGETTO EDILIZIO prot. 30153/06 (ATTO UNILATERALE DI OBBLIGO EDILIZIO del 16/11/2006 a rogito del Notaio Becchetti di Roma, rep. 15151, trascritto il 20/11/2006 alla formalità n. 93669) e dichiarato agibile con Determinazione Dirigenziale n. 487/2012.

Il compendio in trattazione censito catastalmente al foglio 668, part. 1116, sub. 548, z.c. 6, cat. A/2, cl. 5, consistenza 3 vani, sup. cat. 62 mq, R.C. euro 418,33 si compone di una UNITÀ ABITATIVA dotata di CANTINA con accesso da via Piero Corti n. 61.

L'ABITAZIONE distinta con l'interno n. 24/scala B, posta al piano quarto, confinante con vano scala B (fg.668/part.1116/sub.35-B.C.N.C.), distacco su via Piero Corti, appartamento int. 24/scala A

(fg.668/part.1116/sub.524), appartamento int. 23/scala B (fg.668/part.1116/sub.547), chiostrina comune, salvo se altri o diversi dati, si articola in ingresso/soggiorno con angolo cottura, camera, servizio igienico e terrazza, conformemente allo stato dei luoghi rilevato se non catastalmente per la diversa complanarità delle superfici delle pareti della camera da letto e del bagno che congloba le sporgenze dei pilastri, la tipologia dell'accesso del terrazzo ove la porta a doppio battente risulta sostituita da una porta affiancata da un vano finestra e l'assenza sul lastrico esterno di una protuberanza assimilabile ad un cavedio.

Altresì il bene differisce dalla grafica progettuale per l'ispessimento del setto murario a definizione dello spazio cottura, la presenza di una protuberanza fronte ingresso, la realizzazione di un cavedio esterno in prossimità del vano di ingresso/uscita, l'inglobamento del pilastro libero sul terrazzo nella tamponatura e la variazione della tipologia dell'accesso al lastrico esterno con trasformazione della porta a doppio battente in un ridotto vano con finestra.

La CANTINA distinta con l'interno n.16, posta al piano S1, confinante con ascensore condominiale, corridoio di accesso su tre lati (fg.668/part.1116/sub.35-B.C.N.C.), salvo se altri, si articola catastalmente in un unico vano rettangolare regolare con accesso dal corridoio comune, conformemente allo stato dei luoghi ed alla grafica progettuale a meno di un leggero ampliamento verso il corridoio di accesso ed alla realizzazione di un precario soppalco in tavolame ligneo.

Stante le dette difformità (interessanti il posizionamento dei cavedi, la modifica delle aperture con variazione dei prospetti, consistenze e struttura portante come in seguito si dirà per il bene posto al PS1), salvo l'esistenza di ulteriori titoli autorizzativi al momento non reperiti, il cespite necessita di una legittimazione dell'intera fabbrica ottenendo il rilascio del cd. "permesso di costruire in variante", complementare e accessorio rispetto all'attuale titolo autorizzativo a mezzo di un percorso a carattere oneroso (S.C.I.A. o quanto altro necessario) e non quantificabile che rimarrà, se intrapreso, a carico dell'aggiudicatario pro-quota per le parti comuni interessando la pratica l'intero condominio ed a completo suo carico per le porzioni private, non assicurando in tale sede questo perito alcun esito positivo, che rimarrà a discrezione della P.A. con i cui tecnici dovrà essere istaurato un confronto per chiarire procedure e fattibilità di eventuali sanatorie (DPR 380/01 s.m.i. - ex art.13 legge 47/85 e sulla base dei recenti aggiornamenti legislativi) o modalità di riduzione in pristino dello stato dei luoghi, a seguito di una congiunta analisi dell'edificio nel suo complesso, motivo per cui sono state apportate decurtazioni dal valore finale di stima.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIERO CORTI CIV N. 63, EDIFICIO 9, INTERNO 1, PIANO S1

PIENA PROPRIETÀ soggetta a corrispettivo massimo di cessione (tabella approvata con prot. n. 84786 il 22/12/2008 dal Dip. IX - III U.O. - Ufficio Verifica Prezzi del Comune di Roma) su POSTO AUTO COPERTO in autorimessa comune posta al piano S1 del "fabbricato 9" sito in Roma alla via Piero Corti con accesso dalla rampa carrabile posta al civ. 63, costruito in ambito di edilizia economica e popolare, compreso nel Piano di Zona C2 (II P.E.E.P. ex L.167/62) - Lunghezza - Comparto F2/parte - Municipio VI, ex VIII, soggetta a CONVENZIONE URBANISTICA del 25/07/2007 a rogito del Notaio Ungari Trasatti di Roma, rep. 40729, trascritta il 01/08/2007 alla formalità n. 56204 e n. 56205 (intervento edile a credito ordinario non usufruente di finanziamento pubblico alcuno, con requisiti di assegnazione per la proprietà dell'alloggio ai sensi dell'ex art. 35 L. 865/71 s.m.i.).

L'edificio comprendente i cespiti staggiati risulta legittimato con PERMESSO DI COSTRUIRE n. 6/2007 rilasciato in virtù del PROGETTO EDILIZIO prot. 30153/06 (ATTO UNILATERALE DI OBBLIGO EDILIZIO del 16/11/2006 a rogito del Notaio Becchetti di Roma, rep. 15151, trascritto il 20/11/2006 alla formalità n. 93669) dichiarato agibile con Determinazione Dirigenziale n. 487/2012.

Il POSTO AUTO censito catastalmente al foglio 668, part. 1116, sub. 65, z.c. 6, cat. C/6, cl. 11, consistenza 17 mq, sup. cat. 17 mq, R.C. euro 58,82, confinante con area di manovra (fg.668/part.1116/sub.113-B.C.N.C.), intercapedine condominiale, posto auto n. 2 (fg.668/part.1116/sub.66), salvo se altri, si articola catastalmente e progettualmente in uno spazio rettangolare regolare di facile accesso e manovra, similmente allo stato di fatto, se non per l'apertura sulla parete di fondo di una porta di accesso all'intercapedine comune che grava il bene di una servitù di passaggio, apparentemente non costituita, a favore del Condominio e della presenza di un pilastro in c.a. all'interno del limitrofo spazio auto int. n. 2, imponente maggiore attenzione durante le operazioni di manovra e parcheggio, con evidente difformità degli elementi strutturali portanti dell'edificio.

Stante le dette difformità e la presenza di servitù, salvo l'esistenza di ulteriori titoli autorizzativi al momento non reperiti, il cespite necessita di una legittimazione dell'intera fabbrica ottenendo il rilascio del cd. "permesso di costruire in variante", complementare e accessorio rispetto all'attuale titolo autorizzativo, a mezzo di un percorso (S.C.I.A. o quanto altro necessario) a carattere oneroso e non quantificabile che rimarrà, se intrapreso, a carico dell'aggiudicatario pro-quota per le parti comuni interessando la pratica l'intero condominio, non assicurando in tale sede questo perito alcun esito positivo, che rimarrà a discrezione della P.A. con i cui tecnici dovrà essere istaurato un confronto per chiarire procedure e fattibilità di eventuali sanatorie (DPR 380/01 s.m.i. - ex art.13 legge 47/85 e sulla base dei recenti aggiornamenti legislativi) o modalità di riduzione in pristino dello stato dei luoghi, a seguito di una congiunta analisi dell'edificio nel suo complesso, motivo per cui sono state apportate decurtazione dal valore finale di stima.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Piero Corti civ n. 61, edificio 9, scala B, interno 24, piano 4 - con annessa cantina, scala B, int.16, piano S1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Piero Corti civ n. 63, edificio 9, interno 1, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIERO CORTI CIV N. 61, EDIFICIO 9, SCALA B, INTERNO 24, PIANO 4 - CON ANNESSA CANTINA, SCALA B, INT.16, PIANO S1

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIERO CORTI CIV N. 63, EDIFICIO 9, INTERNO 1, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIERO CORTI CIV N. 61, EDIFICIO 9, SCALA B, INTERNO 24, PIANO 4 - CON ANNESSA CANTINA, SCALA B, INT.16, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si allega l'ATTO DI COMPRAVENDITA del 09/02/2011 a rogito del Notaio Alfredo Maria Becchetti di Roma, rep. 21353, racc. 9274, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 17/02/2011 ai nn. 15826/9496, con cui la società **** Omissis **** con sede in , C.F. **** Omissis ****, P.I. **** Omissis **** vendeva e trasferiva al sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, di stato civile libero, che accettava ed acquistava il diritto di piena proprietà sui seguenti beni immobili facenti parte del complesso edilizio sito in Roma, avente accesso dai numeri civici 59 (pedonale scala "A"), 61 (pedonale scala "B") e dal civico n. 63 (carrabile) di via Piero Corti e precisamente della scala "B": APPARTAMENTO posto al piano quarto, distinto con il numero di int. 24, composto di 3 vani catastali, confinante con appartamento int. 24 della scala "A", appartamento int. 23 della scala "B", vano scala, salvo altri, con annesso LOCALE CANTINA al piano interrato distinto con il n. 16 confinante con locale tecnico, corridoio d'accesso per più lati, salvo altri, censiti presso il C.d.F. al foglio 668, part. 1116, sub. 548, z.c. 6, cat. A/2, cl. 5, R.C. euro 418,33 e POSTO AUTO COPERTO, facente parte dell'autorimessa condominiale sita al piano interrato, distinto con l'int. 1, confinante con posto auto int. 2, corsia di manovra, terrapieno, salvo altri, censito presso il C.d.F. al foglio 668, part.1116, sub. 65, z.c. 6, cat. C/6, cl. 11, R.C. euro 58,82.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIERO CORTI CIV N. 63, EDIFICIO 9, INTERNO 1, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIERO CORTI CIV N. 61, EDIFICIO 9, SCALA B, INTERNO 24, PIANO 4 - CON ANNESSA CANTINA, SCALA B, INT.16, PIANO S1

L'APPARTAMENTO confina con vano scala B (fg.668/part.1116/sub.35-B.C.N.C.), distacco su via Piero Corti, appartamento scala A/int.24 (fg.668/part.1116/sub.524), appartamento scala B/int.23 (fg.668/part.1116/sub.547), chiostrina comune, salvo se altri.

La CANTINA confina con ascensore condominiale, corridoio di accesso su tre lati (fg.668/part.1116/sub.35-B.C.N.C.), salvo se altri.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIERO CORTI CIV N. 63, EDIFICIO 9, INTERNO 1, PIANO S1

Il POSTO AUTO confina con area di manovra (fg.668/part.1116/sub.113-B.C.N.C.), intercapedine condominiale, posto auto n. 2 (fg.668/part.1116/sub.66), salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIERO CORTI CIV N. 61, EDIFICIO 9, SCALA B, INTERNO 24, PIANO 4 - CON ANNESSA CANTINA, SCALA B, INT.16, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,26 mq	52,00 mq	1	52,00 mq	2,70 m	4
Terrazza	34,85 mq	35,40 mq	0,25	8,85 mq	2,75 m	4
Cantina	4,85 mq	5,70 mq	0,2	1,15 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				62,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,00 mq		

Si precisa che le consistenze e le altezze (media delle quote accertate) sono state desunte dai grafici progettuali ove non rilevate in loco a mezzo di metro laser "Leica Disto".

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIERO CORTI CIV N. 63, EDIFICIO 9, INTERNO 1, PIANO S1

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Posto auto coperto	17,00 mq	17,62 mq	1	17,62 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				17,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,62 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIERO CORTI CIV N. 61, EDIFICIO 9, SCALA B, INTERNO 24, PIANO 4 - CON ANNESSA CANTINA, SCALA B, INT.16, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/1998 al 25/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 668, Part. 36 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 127270 Reddito dominicale € 956,36 Reddito agrario € 427,24
Dal 25/06/2002 al 23/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 668, Part. 36 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 127270 Reddito dominicale € 956,36 Reddito agrario € 427,24
Dal 23/09/2004 al 25/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 668, Part. 811 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 2363 Reddito dominicale € 17,76 Reddito agrario € 7,93
Dal 25/07/2007 al 16/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 668, Part. 811 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 2363 Reddito dominicale € 17,76 Reddito agrario € 7,93
Dal 16/12/2008 al 15/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 1116 Categoria EU Superficie catastale 2363 mq
Dal 15/01/2009 al 23/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 1116, Sub. 64, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3 vani Rendita € 418,33 Piano 4-S1
Dal 23/01/2009 al 05/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 1116, Sub. 548, Zc. 6 Categoria A2

		Cl.5, Cons. 3 vani Rendita € 418,33 Piano 4-S1
Dal 05/06/2009 al 09/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 1116, Sub. 548, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3 vani Rendita € 418,33 Piano 4-S1
Dal 09/02/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 1116, Sub. 548, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3 vani Rendita € 418,33 Piano 4-S1
Dal 09/11/2015 al 09/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 1116, Sub. 548, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3 vani Superficie catastale 62 mq Rendita € 418,33 Piano 4-S1

SI PRECISA CHE:

- Il titolare catastale dell'immobile corrispondono a quello reale.

- Il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta effettuava presso il Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, le VISURE STORICHE PER IMMOBILI (accluse in allegato) dalle quali sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella derivanti dalla situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIERO CORTI CIV N. 63, EDIFICIO 9, INTERNO 1, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/1998 al 25/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 668, Part. 36 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 127270 Reddito dominicale € 956,36 Reddito agrario € 427,24
Dal 25/06/2002 al 23/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 668, Part. 36 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 127270 Reddito dominicale € 956,36 Reddito agrario € 427,24
Dal 23/09/2004 al 25/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 668, Part. 811 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 2363 Reddito dominicale € 17,76

		Reddito agrario € 7,93
Dal 25/07/2007 al 16/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 668, Part. 811 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 2363 Reddito dominicale € 17,76 Reddito agrario € 7,93
Dal 16/12/2008 al 15/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 1116 Categoria EU Superficie catastale 2363 mq
Dal 15/01/2009 al 30/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 1116, Sub. 65, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 17 mq Rendita € 58,82 Piano S1
Dal 30/01/2009 al 09/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 1116, Sub. 65, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 17 mq Rendita € 58,82 Piano S1
Dal 09/02/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 1116, Sub. 65, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 17 mq Rendita € 58,82 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 09/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 1116, Sub. 65, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 17 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 58,82 Piano S1

SI PRECISA CHE:

- Il titolare catastale dell'immobile corrispondono a quello reale.

- Il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta effettuava presso il Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, le VISURE STORICHE PER IMMOBILI (accluse in allegato) dalle quali sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella derivanti dalla situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIERO CORTI CIV N. 61, EDIFICIO 9, SCALA B, INTERNO 24, PIANO 4 - CON ANNESSA CANTINA, SCALA B, INT.16, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	668	1116	548	6	A2	5	3 vani	62 mq	418,33 €	4-S1	

Corrispondenza catastale

L'ABITAZIONE distinta con l'interno n. 24/scala B, posta al piano quarto, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno con angolo cottura, camera, servizio igienico e terrazza, conformemente allo stato dei luoghi rilevato se non per la diversa complanarità delle superfici delle pareti della camera da letto e del bagno inglobanti le sporgenze dei pilastri riportanti nella grafica catastale, la tipologia dell'accesso del terrazzo ove la porta a doppio battente è stata sostituita da una porta affiancata da un vano finestra e l'assenza sul lastrico esterno di una protuberanza assimilabile ad un cavedio.

La CANTINA posta al piano primo interrato, distinta con l'int. n. 16, si articola catastalmente in un unico vano rettangolare regolare con accesso dal corridoio comune, conformemente allo stato dei luoghi a meno di un leggero ampliamento verso il corridoio di accesso ed alla realizzazione di un precario soppalco in tavolame ligneo.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIERO CORTI CIV N. 63, EDIFICIO 9, INTERNO 1, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	668	1116	65	6	C6	11	17 mq	17 mq	58,82 €	S1	

Corrispondenza catastale

Il POSTO AUTO localizzato al PS1, distinto con l'interno n. 1, si articola catastalmente in uno spazio rettangolare regolare di facile accesso e manovra, similmente allo stato di fatto, se non per l'apertura sulla parete di fondo di una porta di accesso all'intercapedine comune che grava il bene di una servitù di passaggio, apparentemente non costituita, a favore del Condominio e della presenza di un pilastro in c.a. all'interno del limitrofo spazio auto int. n. 2, confinante con il bene de quo, che impone maggiore attenzione durante le operazioni di manovra e parcheggio.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIERO CORTI CIV N. 61, EDIFICIO 9, SCALA B, INTERNO 24, PIANO 4 - CON ANNESSA CANTINA, SCALA B, INT.16, PIANO S1

Il bene necessita di manutenzioni legate alla vetustà ed uso. Il bagno presenta muffe, maioliche lesionate, cassetta gheberit priva del pannello di chiusura per evidenti problematiche di funzioanlità, mentre il soggiorno lievi lesioni dell'intonaco e delle piastrelle ricoprenti il piano di calpestio.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIERO CORTI CIV N. 63, EDIFICIO 9, INTERNO 1, PIANO S1

Il bene necessita di manutenzioni legate alla vetustà ed uso. Si rilevano sull'intradosso escoriazioni dell'intonaco con segni di infiltrazioni provenienti dalla soprastante area.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIERO CORTI CIV N. 61, EDIFICIO 9, SCALA B, INTERNO 24, PIANO 4 - CON ANNESSA CANTINA, SCALA B, INT.16, PIANO S1

Nel REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEL FABBRICATO SITO ALLA VIA PIERO CORTI CIV. 59-61-63 (accluso in allegato) che trovasi allegato sotto la lettera "A" all'atto a rogito del Notaio Alfredo Maria Becchetti di Roma stipulato in data 25/02/2009, rep. 18792, racc. 7865, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 4 il 10/03/2009 al n. 4131, Serie 1T, fornito dall'Amministratore p.t. privo di timbri di registrazione e trascrizione, si evince che l'edificio, articolato nelle scale "A" e "B" si compone di:

- PIANO INTERRATO sottostante al fabbricato stesso suddiviso in 48 posti auto coperti, corsello di manovra per le auto con accesso da via Piero Corti 63, scala A e scala B, servente ciascuna n. 24 cantine con annessi corridoio oltre ai vani scala/ascensore.

- PIANO TERRA con spazi a cielo aperto (corti condominiali, aiuole) antistanti la via Piero Corti che immettono nella scala A e nella scala B, rispettivamente ai civici 59 e 61; al civico 63 è posto il cancello che da accesso alla rampa carrabile. A fianco di detta rampa, adiacente al confine di proprietà, è presente una piccola porzione condominiale a verde. All'esterno della sagoma dell'edificio è presente l'uscita di sicurezza dal piano S1. Rispettivamente nei vani scala A"" e "B" sono ubicati l'androne, l'ascensore e n. 5 abitazioni, con annessi corti esclusive e terrazze a livello.

- PIANO PRIMO articolato nelle scale "A" e "B" serventi abitazioni con annessi balconi, pianerottolo e vani ascensori affiancati da balconi condominiali.

- PIANO SECONDO-TERZO-QUARTO articolati nelle scale "A" e "B" serventi abitazioni con annessi balconi, pianerottolo e vani ascensori.

- PIANO QUINTO A SERVIZI articolato nelle scale "A" e "B" con lavatoi condominiali, stenditoi, locale macchine ascensore, terrazza di copertura su cui sono posti pannelli solari.

Nelle disposizioni generali del Regolamento di Condominio si legge (a titolo illustrativo e non esaustivo rimandando al documento in allegato che qui deve intendersi interamente riportato) quanto segue:

Cantina int. 16/sc.B > 2,368/1.000,00

TABELLA D - SPESE RAMPE E AREA MANOVRA POSTI AUTO

Posto auto int. 1 > 14,237/1.000,00

TABELLA A1 - SPESE GENERALI SOLO ABITAZIONI DELLA SCALA "A" > non interessa il compendio staggito

TABELLA A2 - SPESE GENERALI SOLO ABITAZIONI DELLA SCALA "B"

Abitazione int. 24/sc.B > 45,199/1.000,00

TABELLA A3 - SPESE CORRIDOIO CANTINE SCALA "A" > non interessa il compendio staggito

TABELLA A4 - SPESE CORRIDOIO CANTINE SCALA "B"

Cantina int. 16/sc.B > 47,639/1.000,00

Con e-mail del 06/06/2024 (acclusa in allegato) l'Amministratore p.t. trasmetteva copia del Regolamento di Condominio, delle Tabelle Millesimali, Estratto conto per le unità staggite, comunicando che non c'era all'interno del condominio l'alloggio del portiere, lavori straordinari deliberati, cause in corso e precisando che le rate trimestrali per l'anno 2024 risultavano pari a circa € 272,00 (€/mese 91,00).

Dall'estratto conto trasmesso si rilevava per l'immobile in trattazione un debito alla data del 06/06/2024 di € 8.274,22, cifra che comportava in data 27/06/2024 l'intervento nella procedura esecutiva in epigrafe del Condominio che precisava la somma comprensiva delle pendenze condominiali decretate, delle competenze, oneri e spese del titolo e degli interessi legali e moratori al 07.06.2024 pari a € 9.578,90, oltre interessi e spese ulteriormente maturate.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIERO CORTI CIV N. 63, EDIFICIO 9, INTERNO 1, PIANO S1

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n.1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIERO CORTI CIV N. 61, EDIFICIO 9, SCALA B, INTERNO 24, PIANO 4 - CON ANNESSA CANTINA, SCALA B, INT.16, PIANO S1

L'EDIFICIO residenziale, sviluppato su 7 livelli sostenuto da una struttura di travi e pilastri in c.a. ha tamponature esterne del tipo a cassetta rifinite con mattoni semipieni o di cortina a facciavista ove non intonacate. La copertura del tipo misto presenta falde a tetto rifinite con coppi e tegole alternate a porzioni piane ospitante pannelli solari.

L'APPARTAMENTO in trattazione presenta:

- pavimento ceramico (cm 32 x cm 32) e finiture simil parquet nella camera da letto.
- angolo cottura con rivestimento ceramico (cm 20 x cm 20).
- pareti tinteggiate spatolate.
- bagno (dotato di vaso, bidet, lavandino e vasca) con finiture ceramiche del piano di calpestio (cm 20 x cm 20) e del rivestimento (cm 20 x cm 25) con finestra prospiciente la chiostrina interna comune.
- porte tamburate.
- infissi lignei con doppi vetri e sistema di oscuramento in avvolgibili plastici.
- terrazza con pavimento in gres antigelivo (cm 15 x cm 30) con balaustra in elementi di cemento prefabbricato.

La CANTINA in trattazione presenta:

- porta in lamina grecata.
- piano di calpestio in battuto di cemento.
- pareti in blocchetti prefabbricati di cls.
- solaio di copertura in predalles.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIERO CORTI CIV N. 63, EDIFICIO 9, INTERNO 1, PIANO S1

Il POSTO AUTO in trattazione presenta:

- piano carrabile in cemento industriale.
- parete di fondo e laterale in blocchetti prefabbricati di cls.
- solaio di copertura in predalles.
- segnaletica orizzontale a definizione dello spazio di parcheggio in strisce di vernice gialla.
- aperture verso l'intercapedine sulla parete di fondo con asola priva di infisso e porta in lamiera grecata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIERO CORTI CIV N. 61, EDIFICIO 9, SCALA B, INTERNO 24, PIANO 4 - CON ANNESSA CANTINA, SCALA B, INT.16, PIANO S1

L'immobile risulta nell'uso e disponibilità dell'esecutato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIERO CORTI CIV N. 63, EDIFICIO 9, INTERNO 1, PIANO S1

L'immobile risulta nell'uso e disponibilità dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIERO CORTI CIV N. 61, EDIFICIO 9, SCALA B, INTERNO 24, PIANO 4 - CON ANNESSA CANTINA, SCALA B, INT.16, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/06/2002	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Misurale di Roma	25/06/2002	152621	42196
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	28/06/2002	72144	47592
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	27/06/2002	10048	Serie 1		
Dal 25/07/2007	**** Omissis ****	CONVENZIONE ai sensi dell'art. 35 Legge 865/71			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma	25/07/2007	40729	21556
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/08/2007	142170-1	56204-5
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 5	01/08/2007	14810	Serie 1T		
Dal 09/02/2011	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Alfredo Maria Becchetti di Roma	09/02/2011	21353	9274
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma	17/02/2011	15826	9496
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

SI LLUSTRA, RIMANDANDO AL CAPITOLO "REGOLARITA' EDILIZIA" QUANTO SEGUE:

1) In data 01/12/1987 con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 7387 esecutiva in data 13/01/1988 veniva approvato il II Piano per l'Edilizia Economica e Popolare predisposto dal Comune di Roma per l'attuazione della Legge 167/62, comprendente il Piano di Zona C2 - Lunghezza, variato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 02/04/1998, n. 12 del 28/02/2003, n. 5 del 13/01/2005, n. 14 del 19/01/2006 venendo accolte le varianti "bis", "ter", "quater" e "quinqües".

2) In data 29/10/1999 con DELIBERAZIONE n. 1903 e successiva parziale rettifica del 17/12/1999 n. 2188 la Giunta Comunale deliberava di procedere all'esproprio, tra altri, degli appezzamenti di terreno siti in Roma, parte del PIANO DI ZONA C/2 bis - LUNGHEZZA e precisamente della superficie complessiva di mq 538.515 identificata al N.C.T. del Comune di Roma al foglio 668 con le particelle 9, 10, 24, 25, 26, 27, 28, 63, 64, 66, 80, 81, 82, 30, 31, 36 (di are 12.72.70) e di mq 137.135 identificata al N.C.T. del Comune di Roma al foglio 669 con le particelle 2014, 2015, 2016 di proprietà delle società **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** per una quota pari al 50%, **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** per una quota pari al 35% e **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** per una quota pari al 15%.

3) In data 17/11/2000 con Ordinanza n. 255 il Sindaco del Comune di Roma decretava le indennità provvisorie, determinate ex art. 5 bis della Legge n. 359/92, da corrispondere alle Ditte proprietarie degli immobili, che con lettere acquisite ai nn. 78460 e 78459 di protocollo dell'Ufficio Espropri in data 21/12/2000 dichiaravano di voler procedere alla cessione volontaria delle dette aree.

4) In data 21/12/2000 la società **** Omissis **** con sede in ed in data 22/12/2000 la società **** Omissis ****, con sede in Roma, presentavano istanza per la cessione di aree - ex articolo 35 della Legge 865/71, secondo quanto previsto dall'Avviso Pubblico approvato dall'Amministrazione Comunale con Deliberazione della Giunta Comunale n. 852/2000.

5) In data 27/01/2001 con Deliberazione della Giunta Comunale n. 189, l'Amministrazione Comunale determinava - a titolo di compensazione edificatoria - di assegnare in regime di diritto di proprietà cubature a favore della **** Omissis **** nel Piano di Zona B4 - Castelverde per mc 10.041 residenziali e nel Piano di Zona C2 - Lunghezza per mc 4.323 residenziali ed a favore della **** Omissis **** nel Piano di Zona B4 - Castelverde per mc 1.000 residenziali e mc 1.724 non residenziali.

6) In data 26/02/2002 con Deliberazione n. 87 la Giunta Comunale deliberava di assegnare pro-quota alle società **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** il diritto di proprietà ex art. 35 della Legge 865/71 sui comparti G1/p, G/2, G/3, G/4 del P.d.Z. C2 LUNGHEZZA per la realizzazione di una cubatura residenziale pari a mc 96.403.

7) In data 25/06/2002 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma, rep. 152621, racc. 42196, registrato a Roma in data 27/06/2002 al n. 10048, Serie 1, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 28/06/2002 ai nn. 72144/47592, le società **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** ciascuna per i propri diritti e solidalmente per l'intero vendevano al Comune di Roma con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, gli appezzamenti terrieri per complessi mq 538.515 identificati al N.C.T. del Comune di Roma al foglio 668 con le particelle 9, 10, 24, 25, 503 (già 498, già 484, già 480, già 26), 504 (già 498, già 484, già 480, già 26), 499 (già 484, già 480, già 26), 485 (già 480, già 26), 486 (già 480, già 26), 487 (già 480, già 26), 488 (già 480, già 26), 481 (già 26), 482 (già 26), 483 (già 26), 27, 28, 63, 64, 476 (già 286, già 66), 490 (già 475, già 286, già 66), 491 (già 475, già 286, già 66), 492 (già 475, già 286, già 66), 493 (già 475, già 286, già 66), 501 (già 489, già 475, già 286, già 66), 502 (già 489, già 475, già 286, già 66), 505 (già 500, già 489, già 475, già 286, già 66), 506 (già 500, già 489, già 475, già 286, già 66), 287 (già 66), 288 (già 66), 289 (già 66), 290 (già 66), 292 (già 66), 494 (già 291, già 66), 495 (già 291, già 66), 496 (già 293, già 66), 497 (già 293, già 66), 80, 81, 82, 30, 31, 36 (di are 12.72.70) e di mq 137.135 identificata al N.C.T. del Comune di Roma al foglio 669 con le particelle 2014, 2015, 2016, acquisendole il Comune di Roma al patrimonio indisponibile ai sensi della Legge 865/71.

8) In data 22/05/2003 la società **** Omissis **** chiedeva che la quota di mc 10.041 residenziali di sua pertinenza localizzata nel Piano di Zona B4 - Castelverde e specificamente mc 10.000 le venissero assegnati nel Piano di Zona C2 - Lunghezza, mentre invece la cubatura localizzata nel Piano di Zona C2 - Lunghezza per mc 4.323 residenziali venisse assegnata, accorrandola ai mc residui nel Piano di Zona B4 - Castelverde.

9) In data 23/07/2003 con Deliberazione della Giunta Comunale n. 438, l'Amministrazione Comunale assegnava a favore della società **** Omissis **** la cubatura residenziale pari a mc 10.000 in diritto di proprietà sul Piano di Zona C2 - Lunghezza, Comparto F2/p (Confermata con D.G.C. 526/2004), disponendo conseguentemente la stipula della relativa "CONVENZIONE". Con la stessa deliberazione venivano assegnate a favore della **** Omissis **** in diritto di proprietà la cubatura non residenziale di mc 1.724 sulle aree del Piano di Zona C2 - Lunghezza - Comparto L/p e di mc 1.000 nel Piano di Zona B4 - Castelverde.

10) In data 10/06/2002 con nota n. 38797 ed in data 22/05/2003 con nota n. 33240, le società **** Omissis **** e **** Omissis **** chiedevano, unitamente ad altri operatori, al Comune di Roma la riunione delle cubature assegnate non residenziali in un unico edificio e quelle residenziali in edifici contigui ed inoltre la società **** Omissis ****, avendo rilevato l'intervento residenziale di mc 1.000 dalla **** Omissis **** richiedeva l'accorpamento nel Piano di Zona B4 - Castelverde della cubatura residenziale residua (compresa nel P.d.Z. C2) pari a mc 4.323 residenziali, nonché mc 41 residenziali, residuati nel P.d.Z. B4 dopo l'assegnazione di cui alla D.G.C. 438/2003 di mc 10.000 nel P.d.Z. C2.

11) In data 05/08/2003 con Deliberazione della Giunta Comunale n. 482 il Comune di Roma assegnava in diritto di proprietà su aree del P.d.Z. B4 - Castelverde - Comparto M/p la realizzazione di mc 5364 (= mc 4.323 P.d.Z. C2 + mc 1.000 **** Omissis **** + mc 41 residui di mc 10.041 iniziali) alla **** Omissis ****

12) In data 05/08/2004 con Deliberazione della Giunta Comunale n. 534, l'Amministrazione Comunale assegnava a favore della società **** Omissis ****, su richiesta della stessa, la cubatura residenziale pari a mc 5.364 assegnata con D.G.C. 482/2003 del P.d.Z. B4 - Castelverde al P.d.Z. C2 - Lunghezza, Comparto I/p autorizzando la stipula della convenzione.

13) In data 08/06/2006 con ATTO DI FUSIONE (accluso in allegato) a rogito del Notaio Alfredo Maria Becchetti di Roma (Coad. Dott. Riccardo Napoli), rep. 14374, racc. 5187, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 4 il 12/06/2006 al n. 2453, Serie 1 e successivo ATTO DI RETTIFICA (accluso in allegato) del 06/09/2006, rep. 14770, racc. 5422, registrato a Roma 4 in data 11/09/2006 al n. 3625, la società **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, veniva fusa nella **** Omissis **** con sede in Roma, C.F. **** Omissis ****.

14) In data 05/10/2006 l'Amministrazione Comunale con Deliberazione Dirigenziale n. 1333 prendeva atto del subentro della società **** Omissis **** nell'assegnazione del diritto di proprietà di cui a dette Deliberazioni della Giunta Comunale n. 534/04 e n. 572/05 relative ai Comparti I/p e F2/p del Piano di Zona C2 - Lunghezza per le cubature residenziali pari a mc 5.364 sul Comparto I/p e a mc 10.000 sul Comparto F2/p.

15) In data 25/07/2007 veniva stipulata la CONVENZIONE (acclusa in allegato) ai sensi dell'art. 35, comma 11 (che, tra altro, attribuisce ai proprietari delle aree espropriando un titolo di preferenza nella assegnazione delle

aree a condizione che il proprietario espropriando, ovvero il fruitore finale, possieda i requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione di immobili in regime di edilizia economica e popolare e quello oggettivo di averne richiesto l'assegnazione in diritto di proprietà di un'area localizzata all'interno del P.d.Z.) e segg. L. 865/71 per la cessione del DIRITTO DI PROPRIETÀ in Roma, Piano di Zona C2 "Lunghezza" - comparti "I/p" e "F2/p" - Delibere della Giunta Comunale n. 438 del 23/07/2003, n. 482 del 05/08/2003, n. 526 e n. 534 del 05/08/2004, n. 572 del 02/11/2005 e Determinazione Dirigenziale n. 1333 del 05/11/2006, a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 40729, racc. 21556, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 5 il giorno 01/08/2007 al n. 14810, Serie 1T, trascritta a Roma 1 il 01/08/2007 ai nn.142170/ 56204 e 142171/56205, con cui il COMUNE DI ROMA' in esecuzione delle D.G.C. 438/2003, 482/2003, 526/2004, 534/2004, 572/2005 e della D.D. 1333/2006 (acclusa in allegato) con le quali veniva autorizzata la cessione in diritto di proprietà in favore della " - -

, C.F. **** Omissis **** della realizzazione di una cubatura residenziale di mc 5.364

sul comparto "I/p" e a mc 10.000 su comparto "F2/p" poste sulle aree acquisite al patrimonio del Comune di Roma, comprese nel Piano di Zona C2 - Lunghezza parte dei comparti "I/p" e "F2/p" e distinte presso il Catasto Terreni al foglio 669 con la particella 4338 (già 3733/b di are 2272) e part. 811 (già 798/f) di are 2363 (Comparto F2/p - Edificio 9 comprendente i cespiti staggiti).

Precisando, questo perito che, la particella 811 deriva dal frazionamento della particella 798 (frazionamento n. 655347.1/2004, prot. RM0655347 del 23/09/2004 redatto dal Geom. Alessandro Boria di Frascati su estratto di mappa 655342 rilasciato il 27/09/2004 dall'Agenzia delle Territorio Ufficio Provinciale di Roma in pari data - accluso in allegato al solo fine della continuità storica quale allegato F alla detta Convenzione del 25/07/1987) a sua volta derivante dalla 36 (frazionamento n. 655369.1/2004, prot. RM0655369 del 23/09/2004). La particella 36 perveniva al Comune di Roma in forza di cessione volontaria conseguente a procedura espropriativa ai sensi della L. 865/71 di cui al già citato atto a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma del 25/06/2002, rep.152621, registrato il 27 successivo al n. 10048, trascritto a Roma il 28/06/2002 al n. 47592 di formalità dalle società **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****

16)In data 15/01/2009 la **** Omissis **** inseriva presso il Catasto dei Fabbricati con COSTITUZIONE (n. 323.1/2009) prot. RM0045107 il compendio staggito articolato come segue:

-APPARTAMENTO con ACCLUSA CANTINA sito in Roma alla via Piero Corti n. 61, scala B, int. 24, PS1-P4, identificato al foglio 668, part. 1116, sub. 64, z.c. 6, cat. A/2, cl. 5, consistenza 3 vani, R.C. euro 418,33, venendo inizialmente attribuita la cantina n. 24 e successivamente in data 23/01/2009 con variazione n. 4353.1/2009, prot. RM0089020 la cantina n. 16. Tale diverso abbinamento del locale cantina generava il sub. 548, risultando all'attualità il bene censito al foglio 668, part. 1116, sub. 548, z.c. 6, cat. A/2, cl. 5, consistenza 3 vani, sup. cat. 62 mq, R.C. euro 418,33.

-POSTO AUTO COPERTO sito in Roma alla via Piero Corti n. 63, int. 1, PS1, identificato al foglio 668, part. 1116, sub. 65, z.c. 6, cat. C/6, cl. 11, consistenza 17 mq, sup. cat. 17 mq, R.C. euro 58,82.

17)In data 09/02/2011 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Notaio Alfredo Maria Becchetti di Roma, rep. 21353, racc. 9274, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 17/02/2011 ai nn. 15826/9496, la società **** Omissis **** con sede in Roma, C.F. **** Omissis ****, P.I. **** Omissis **** vendeva e trasferiva al sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** che accettava ed acquistava il diritto di piena proprietà sui seguenti beni immobili facenti parte del complesso edilizio sito in Roma, avente accesso dai numeri civici 59 (pedonale scala "A"), 61 (pedonale scala

"B") e dal civico n. 63 (carrabile) di via Piero Corti e precisamente della scala "B": APPARTAMENTO posto al piano quarto, distinto con il numero di int. 24, composto di 3 vani catastali, confinante con appartamento int. 24 della scala "A", appartamento int. 23 della scala "B", vano scala, salvo altri, con annesso LOCALE CANTINA al piano interrato distinto con il n. 16 confinante con locale tecnico, corridoio d'accesso per più lati, salvo altri, censiti presso il C.d.F. al foglio 668, part. 1116, sub. 548, z.c. 6, cat. A/2, cl. 5, R.C. euro 418,33 e POSTO AUTO COPERTO, facente parte dell'autorimessa condominiale sita al piano interrato, distinto con l'int. 1, confinante con posto auto int. 2, corsia di manovra, terrapieno, salvo altri, censito presso il C.d.F. al foglio 668, part.1116, sub. 65, z.c. 6, cat. C/6, cl. 11, R.C. euro 58,82.

NELL'ATTO DI ACQUISTO SI ILLUSTRAVA:

All'art. 2 che la vendita veniva fatta ed accettata a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trovava, con tutti gli annessi, connessi, usi, diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato (come anche oggi si trasferisce) con la proporzionale quota sulle parti comuni del fabbricato di cui è porzione quanto venduto, come per legge, come risultava dal Regolamento di Condominio che trovasi allegato sotto la lettera "A" all'atto a rogito del Notaio Alfredo Maria Becchetti di Roma stipulato in data 25/02/2009, rep. 18792, racc. 7865, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 4 il 10/03/2009 al n. 4131, Serie 1T.

All'art. 3 che il prezzo di vendita era pari a € 135.000,00 oltre I.V.A. come per Legge, in base a quanto stabilito nella CONVENZIONE (acclusa in allegato) a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma del 25/07/2007, rep. 40729/21556, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 5 il giorno 01/08/2007 al n. 14810, Serie 1T, trascritta a Roma 1 il giorno 01/08/2007 ai nn. 56204 e 56205 di formalità, appartenente al Piano di Zona C2 - Lunghezza - Comparto F2/p adottato dal Comune di Roma con deliberazioni del Consiglio Comunale nn. 52/1998, 12/2003, 5/2005 e 14/2006 e nella TABELLA DEI PREZZI MASSIMI DI CESSIONE approvata dal Dipartimento IX ed assunta al protocollo n. 84786 del Comune di Roma in data 22/12/2008.

All'art. 5 la parte acquirente dichiarava di possedere i requisiti soggettivi di cui all'art. 5 del Disciplinare allegato sotto la lettera "C" alla Convenzione del 25/07/2007 sopra citata (acclusa in copia alla presente relazione e che qui deve intendersi completamente riportata ed accettata).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIERO CORTI CIV N. 63, EDIFICIO 9, INTERNO 1, PIANO S1

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n.1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIERO CORTI CIV N. 61, EDIFICIO 9, SCALA B, INTERNO 24, PIANO 4 - CON ANNESSA CANTINA, SCALA B, INT.16, PIANO S1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma 1 il 17/02/2011

Reg. gen. 15827 - Reg. part. 3339

Quota: 1/1

Importo: € 195.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 130.000,00

Percentuale interessi: 2,70 %

Rogante: Notaio Becchetti Alfredo Maria di Roma

Data: 09/02/2011

N° repertorio: 21354

N° raccolta: 9275

Note: l'ipoteca grava, oltre che sui beni in trattazione, ovvero sull'abitazione con annessa cantina censita presso il C.d.F. al foglio 668, part. 1116, sub. 548 e sul posto auto identificato al foglio 668, part. 1116, sub. 65, anche sul manufatto identificato al foglio 1018, part. 73, sub. 6 graffato con foglio 1018, part. 2087, sub. 17.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma 1 il 28/09/2022

Reg. gen. 133191 - Reg. part. 93775

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: il pignoramento grava sull'abitazione con annessa cantina censita presso il C.d.F. al foglio 668, part. 1116, sub. 548 e sul posto auto identificato al foglio 668, part. 1116, sub. 65.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIERO CORTI CIV N. 63, EDIFICIO 9, INTERNO 1, PIANO S1

Oneri di cancellazione

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n.1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIERO CORTI CIV N. 61, EDIFICIO 9, SCALA B, INTERNO 24, PIANO 4 - CON ANNESSA CANTINA, SCALA B, INT.16, PIANO S1

Si illustra, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole grafiche, che il cespite è regolato dai seguenti strumenti urbanistici:

1) PIANO REGOLATORE GENERALE: P.R.G. SISTEMA E REGOLE > SISTEMA INSEDIATIVO > CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE - AMBITI A PIANIFICAZIONE PARTICOLAREGGIATA DEFINITA (Norme Tecniche di Attuazione: Art. 62).

OGGETTO: Piano di Zona C2 Lunghezza Variante sexies

VARIANTE PRG 2008: APPROVATA

ATTUAZIONE PRG 2008 > ATTO > Del. C.S.C.C. n. 10 del 10.03.2008

NOTE: Approvazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 legge 18 aprile 1962 n. 167, come integrato dall'art. 34, legge 22 ottobre 1971, n. 865, della Variante Urbanistica sexies al Piano di Zona C2 Lunghezza.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE > TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Piano di Zona

DENOMINAZIONE: C2 Lunghezza

MUNICIPIO: VI

2) PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO REGIONALE:

-TAVOLA A, SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO – artt. 135, 143 e 156 D.Lgs. 42/2004 > Sistema del paesaggio insediativo > Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione.

-TAVOLA B, BENI PAESAGGISTICI – art. 134 co. 1 lett. a), b), c) D.Lgs. 42/2004 > Nulla.

-TAVOLA C, BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE – art. 21, 22, 23 della L.R. 24/98 > Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale (art. 143 D.Lgs 42/2004) > Aree connotazione specifica > Parchi archeologici e culturali (artt. 31 ter L.R. 24/1998).

-TAVOLA D, Recepimento delle proposte comunali di modifica dei P.T.P. accolte, parzialmente accolte e prescrizioni – art. 23 comma I della L.R. 24/98 > accolta – parzialmente accolta con prescrizione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIERO CORTI CIV N. 63, EDIFICIO 9, INTERNO 1, PIANO S1

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIERO CORTI CIV N. 61, EDIFICIO 9, SCALA B, INTERNO 24, PIANO 4 - CON ANNESSA CANTINA, SCALA B, INT.16, PIANO S1

DA INDAGINI ESPERITE NELLA SEDE DEL DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA, REPERITI GLI ATTI DI PROVENIENZA, EFFETTUATE ISPEZIONI IPOTECARIE E VERIFICHE, ESPERITE INDAGINI CATASTALI, ANALIZZATI I TITOLI CONCESSORI, IL P.R.G. ED A SEGUITO DI ACCESSI AGLI ATTI AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI AI SENSI DELLA LEGGE 241/90 S.M.I. PRESSO GLI UFFICI TECNICI DELLA P.A. LA SCRIVENTE DESCRIVE LE VICENDE CHE HANNO NEL TEMPO CARATTERIZZATO IL COMPENDIO PIGNORATO ILLUSTRANDO QUANTO SEGUE:

1) In data 01/12/1987 con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 7387 esecutiva in data 13/01/1988 veniva approvato il II Piano per l'Edilizia Economica e Popolare predisposto dal Comune di Roma per l'attuazione della Legge 167/62, comprendente il Piano di Zona C2 - Lunghezza, variato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 02/04/1998, n. 12 del 28/02/2003, n. 5 del 13/01/2005, n. 14 del 19/01/2006 venendo accolte le varianti "bis", "ter", "quater" e "quinqües".

2) In data 29/10/1999 con DELIBERAZIONE n. 1903 e successiva parziale rettifica del 17/12/1999 n. 2188 la Giunta Comunale deliberava di procedere all'esproprio, tra altri, degli appezzamenti di terreno siti in Roma, parte del PIANO DI ZONA C/2 bis - LUNGHEZZA e precisamente della superficie complessiva di mq 538.515 identificata al N.C.T. del Comune di Roma al foglio 668 con le particelle 9, 10, 24, 25, 26, 27, 28, 63, 64, 66, 80, 81, 82, 30, 31, 36 (di are 12.72.70) e di mq 137.135 identificata al N.C.T. del Comune di Roma al foglio 669 con le particelle 2014, 2015, 2016 di proprietà delle società **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** per una quota pari al 50%, **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** per una quota pari al 35% e **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** per una quota pari al 15%.

3) In data 17/11/2000 con Ordinanza n. 255 il Sindaco del Comune di Roma decretava le indennità provvisorie, determinate ex art. 5 bis della Legge n. 359/92, da corrispondere alle Ditte proprietarie degli immobili, che con lettere acquisite ai nn. 78460 e 78459 di protocollo dell'Ufficio Espropri in data 21/12/2000 dichiaravano di voler procedere alla cessione volontaria delle dette aree.

4) In data 21/12/2000 la società **** Omissis **** con sede in ed in data 22/12/2000 la società **** Omissis ****, con sede in, presentavano istanza per la cessione di aree - ex articolo 35 della Legge 865/71, secondo quanto previsto dall'Avviso Pubblico approvato dall'Amministrazione Comunale con Deliberazione della Giunta Comunale n. 852/2000.

5) In data 27/01/2001 con Deliberazione della Giunta Comunale n. 189, l'Amministrazione Comunale determinava - a titolo di compensazione edificatoria - di assegnare in regime di diritto di proprietà cubature a

favore della **** Omissis **** nel Piano di Zona B4 – Castelverde per mc 10.041 residenziali e nel Piano di Zona C2 – Lunghezza per mc 4.323 residenziali ed a favore della **** Omissis **** nel Piano di Zona B4 – Castelverde per mc 1.000 residenziali e mc 1.724 non residenziali.

6) In data 26/02/2002 con Deliberazione n. 87 la Giunta Comunale deliberava di assegnare pro-quota alle società **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** il diritto di proprietà ex art. 35 della Legge 865/71 sui comparti G1/p, G/2, G/3, G/4 del P.d.Z. C2 LUNGHEZZA per la realizzazione di una cubatura residenziale pari a mc 96.403.

7) In data 25/06/2002 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma, rep. 152621, racc. 42196, registrato a Roma in data 27/06/2002 al n. 10048, Serie 1, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 28/06/2002 ai nn. 72144/47592, le società **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** ciascuna per i propri diritti e solidalmente per l'intero vendevano al Comune di Roma con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, gli appezzamenti terrieri per complessivi mq 538.515 identificati al N.C.T. del Comune di Roma al foglio 668 con le particelle 9, 10, 24, 25, 503 (già 498, già 484, già 480, già 26), 504 (già 498, già 484, già 480, già 26), 499 (già 484, già 480, già 26), 485 (già 480, già 26), 486 (già 480, già 26), 487 (già 480, già 26), 488 (già 480, già 26), 481 (già 26), 482 (già 26), 483 (già 26), 27, 28, 63, 64, 476 (già 286, già 66), 490 (già 475, già 286, già 66), 491 (già 475, già 286, già 66), 492 (già 475, già 286, già 66), 493 (già 475, già 286, già 66), 501 (già 489, già 475, già 286, già 66), 502 (già 489, già 475, già 286, già 66), 505 (già 500, già 489, già 475, già 286, già 66), 506 (già 500, già 489, già 475, già 286, già 66), 287 (già 66), 288 (già 66), 289 (già 66), 290 (già 66), 292 (già 66), 494 (già 291, già 66), 495 (già 291, già 66), 496 (già 293, già 66), 497 (già 293, già 66), 80, 81, 82, 30, 31, 36 (di are 12.72.70) e di mq 137.135 identificata al N.C.T. del Comune di Roma al foglio 669 con le particelle 2014, 2015, 2016, acquisendole il Comune di Roma al patrimonio indisponibile ai sensi della Legge 865/71.

Dal CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA risultava in base alle previsioni del P.R.G. approvato con D.P.R. 16/12/1965 e della variante di cui alla deliberazione di Giunta Regionale Lazio n. 7387 del 01/12/1987 relativa all'approvazione del II Piano delle zone per l'Edilizia Economica e Popolare (II P.E.E.P. ex L. 167/62) Piano di Zona C2 – LUNGHEZZA che la particella 36 del foglio 668 (da cui deriva l'area di sedime e pertinenza del fabbricato di cui i beni staggiti sono parte) ricadente nell'ambito del medesimo piano (II P.E.E.P.) s.m.i. era sottoposta a vincolo di parziale inedificabilità secondo le previsioni della variante di P.R.G. "piano delle certezze", adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 92/97. La stessa variante con D.C.C. n. 176/2000 fu oggetto di controdeduzioni alle osservazioni ed opposizioni presentate avverso la medesima. Secondo la Carta Storica – Archeologica – Monumentale e Paesaggistica del Suburbio e dell'Agro Romano, approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione 959/1980 e recepita dalla Deliberazione 92/97 "piano delle certezze" lo stesso terreno risultava soggetto ad interesse naturalistico e/o paesistico (fosso, macchie e fondovalle), nonché soggetto ad interesse storico/monumentale, segnalato al numero 171/S (antico tracciato stradale), nonché compreso nella "individuazione delle aree di salvaguardia" ricadenti nel territorio del Comune di Roma e Frascati relative alle risorse idriche di "Acqua Vergine e Colle Mentuccia", ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 24/05/1988 n. 236, approvato dalla G.R.L. con Deliberazione 6795/08.08.1985 e nel perimetro del P.T.P. 15/9 "Valle dell'Aniene" approvato con Legge Regionale 24/98.

8) In data 22/05/2003 la società **** Omissis **** chiedeva che la quota di mc 10.041 residenziali di sua pertinenza localizzata nel Piano di Zona B4 – Castelverde e specificamente mc 10.000 le venissero assegnati nel

Piano di Zona C2 - Lunghezza, mentre invece la cubatura localizzata nel Piano di Zona C2 - Lunghezza per mc 4.323 residenziali venisse assegnata, accorpandola ai mc residui nel Piano di Zona B4 - Castelveverde.

9) In data 23/07/2003 con Deliberazione della Giunta Comunale n. 438, l'Amministrazione Comunale assegnava a favore della società **** Omissis **** la cubatura residenziale pari a mc 10.000 in diritto di proprietà sul Piano di Zona C2 - Lunghezza, Comparto F2/p (Confermata con D.G.C. 526/2004), disponendo conseguentemente la stipula della relativa "CONVENZIONE". Con la stessa deliberazione venivano assegnate a favore della **** Omissis **** in diritto di proprietà la cubatura non residenziale di mc 1.724 sulle aree del Piano di Zona C2 - Lunghezza - Comparto L/p e di mc 1.000 nel Piano di Zona B4 - Castelveverde.

10) In data 10/06/2002 con nota n. 38797 ed in data 22/05/2003 con nota n. 33240, le società **** Omissis **** e **** Omissis **** chiedevano, unitamente ad altri operatori, al Comune di Roma la riunione delle cubature assegnate non residenziali in un unico edificio e quelle residenziali in edifici contigui ed inoltre la società **** Omissis ****, avendo rilevato l'intervento residenziale di mc 1.000 dalla **** Omissis **** richiedeva l'accorpamento nel Piano di Zona B4 - Castelveverde della cubatura residenziale residua (compresa nel P.d.Z. C2) pari a mc 4.323 residenziali, nonché mc 41 residenziali, residuati nel P.d.Z. B4 dopo l'assegnazione di cui alla D.G.C. 438/2003 di mc 10.000 nel P.d.Z. C2.

11) In data 05/08/2003 con Deliberazione della Giunta Comunale n. 482 il Comune di Roma assegnava in diritto di proprietà su aree del P.d.Z. B4 - Castelveverde - Comparto M/p la realizzazione di mc 5364 (= mc 4.323 P.d.Z. C2 + mc 1.000 **** Omissis **** + mc 41 residui di mc 10.041 iniziali) alla **** Omissis ****

12) In data 05/08/2004 con Deliberazione della Giunta Comunale n. 534, l'Amministrazione Comunale assegnava a favore della società **** Omissis ****, su richiesta della stessa, la cubatura residenziale pari a mc 5.364 assegnata con D.G.C. 482/2003 del P.d.Z. B4 - Castelveverde al P.d.Z. C2 - Lunghezza, Comparto I/p autorizzando la stipula della convenzione.

13) In data 20/04/2006 la società **** Omissis **** presentava presso il Dipartimento IX del Comune di Roma il PROGETTO EDILIZIO prot. 30153 per la costruzione di un fabbricato residenziale di civile abitazione in attuazione della Legge 167/2002 sul terreno censito al foglio 668, part. 811 derivante dalla particella 798 (frazionamento n. 655347.1/2004, prot. RM0655347 del 23/09/2004) a sua volta derivante dalla particella 36 (frazionamento n. 655369.1/2004, prot. RM0655369 del 23/09/2004) compreso nel Piano di Zona C2 - Lunghezza - Comparto F2/p - Municipio VIII.

NELL'ELABORATO PROGETTUALE (ACCLUSO IN ALLEGATO):

-L'ABITAZIONE in trattazione, posta al piano quarto, distinta con l'interno n. 24, si componeva di ingresso/soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e terrazza, conformemente allo stato dei luoghi rilevato se non per l'ispessimento del setto murario a definizione dello spazio cottura e della presenza di una

protuberanza fronte ingresso, variazione del vano di accesso al balcone che da porta finestra a due ante battenti risulta, oggi, trasformato in unica anta di porta affiancata da una finestra, mentre esternamente il pilastro libero è inglobato nella tamponatura, con presenza di una ulteriore protuberanza, con ogni probabilità essere un cavedio, in prossimità del vano di ingresso/uscita.

-la CANTINA posta al piano primo interrato, distinta con l'int. n. 16, si articolava progettualmente in un unico vano rettangolare regolare con accesso dal corridoio comune, conformemente allo stato dei luoghi a meno di un leggero ampliamento verso il corridoio di accesso e la realizzazione di un precario soppalco in tavolame ligneo.

-il POSTO AUTO localizzato al PS1, distinto con l'interno n. 1, si articolava in uno spazio rettangolare regolare di facile accesso e manovra, similmente allo stato di fatto, se non per l'apertura sulla parete di fondo di una porta di accesso all'intercapedine comune che grava il bene di una servitù di passaggio, apparentemente non costituita, a favore del Condominio e la presenza di un pilastro in c.a. all'interno del limitrofo spazio auto int. n. 2, imponente maggiore attenzione durante le operazioni di manovra/parcheggio, con evidente difformità degli elementi della struttura portante dell'edificio.

14) In data 08/06/2006 con ATTO DI FUSIONE (accluso in allegato) a rogito del Notaio Alfredo Maria Becchetti di Roma (Coad. Dott. Riccardo Napoli), rep. 14374, racc. 5187, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 4 il 12/06/2006 al n. 2453, Serie 1 e successivo ATTO DI RETTIFICA (accluso in allegato) del 06/09/2006, rep. 14770, racc. 5422, registrato a Roma 4 in data 11/09/2006 al n. 3625, la società **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, veniva fusa nella **** Omissis **** con sede in, C.F. **** Omissis ****.

15) In data 05/10/2006 l'Amministrazione Comunale con Deliberazione Dirigenziale n. 1333 prendeva atto del subentro della società **** Omissis **** nell'assegnazione del diritto di proprietà di cui a dette Deliberazioni della Giunta Comunale n. 534/04 e n. 572/05 relative ai Comparti I/p e F2/p del Piano di Zona C2 - Lunghezza per le cubature residenziali pari a mc 5.364 sul Comparto I/p e a mc 10.000 sul Comparto F2/p.

16) In data 25/07/2007 veniva stipulata la CONVENZIONE (acclusa in allegato) ai sensi dell'art. 35, comma 11 (che, tra altro, attribuisce ai proprietari delle aree espropriande un titolo di preferenza nella assegnazione delle aree a condizione che il proprietario espropriando, ovvero il fruitore finale, possieda i requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione di immobili in regime di edilizia economica e popolare e quello oggettivo di averne richiesto l'assegnazione in diritto di proprietà di un'area localizzata all'interno del P.d.Z.) e segg. L. 865/71 per la cessione del DIRITTO DI PROPRIETÀ in Roma, Piano di Zona C2 "Lunghezza" - comparti "I/p" e "F2/p" - Delibere della Giunta Comunale n. 438 del 23/07/2003, n. 482 del 05/08/2003, n. 526 e n. 534 del 05/08/2004, n. 572 del 02/11/2005 e Determinazione Dirigenziale n. 1333 del 05/11/2006, a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 40729, racc. 21556, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 5 il giorno 01/08/2007 al n. 14810, Serie 1T, trascritta a Roma 1 il 01/08/2007 ai nn. 142170/56204 e 142171/56205, con cui il COMUNE DI ROMA' in esecuzione delle D.G.C. 438/2003, 482/2003, 526/2004, 534/2004, 572/2005 e della D.D. 1333/2006 (acclusa in allegato) con le quali veniva autorizzata la cessione in diritto di proprietà in favore della "**** Omissis ****", C.F. **** Omissis **** della realizzazione di una cubatura residenziale di mc 5.364 sul comparto "I/p" e a mc 10.000 su comparto "F2/p" poste sulle aree acquisite al patrimonio del Comune di Roma, comprese nel Piano di Zona C2 - Lunghezza parte dei comparti "I/p" e "F2/p" e distinte presso il Catasto Terreni al foglio 669 con la particella 4338 (già 3733/b di are 2272) e part. 811 (già

798/f) di are 2363 (Comparto F2/p - Edificio 9 comprendente i cespiti staggiti).

Precisando, questo perito che, la particella 811 deriva dal frazionamento della particella 798 (frazionamento n. 655347.1/2004, prot. RM0655347 del 23/09/2004 redatto dal Geom. Alessandro Boria di Frascati su estratto di mappa 655342 rilasciato il 27/09/2004 dall'Agenzia delle Territorio Ufficio Provinciale di Roma in pari data - accluso in allegato al solo fine della continuità storica quale allegato F alla detta Convenzione del 25/07/1987) a sua volta derivante dalla 36 (frazionamento n. 655369.1/2004, prot. RM0655369 del 23/09/2004). La particella 36 perveniva al Comune di Roma in forza di cessione volontaria conseguente a procedura espropriativa ai sensi della L. 865/71 di cui al già citato atto a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma del 25/06/2002, rep.152621, registrato il 27 successivo al n. 10048, trascritto a Roma il 28/06/2002 al n. 47592 di formalità dalle società **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****

Nell'atto si leggeva (ponendo l'attenzione sull'ART. 3 che qui deve intendersi interamente riportato) che:

-“TRATTASI DI INTERVENTI EDILI A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTI DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO.”

-“GLI ACQUIRENTI DELLE DETTE SOCIETÀ INTERESSATI AGLI INTERVENTI EDILIZI OGGETTO NEL PRESENTE ATTO SARANNO IN POSSESSO DEI REQUISITI PRESCRITTI DALLE VIGENTI DISPOSIZIONI PER ESSERE ASSEGNATARI DI ALLOGGI ECONOMICI E POPOLARI.”

Inoltre, nel “DISCIPLINARE DI NORME, PATTI, ONERI E CONDIZIONI DELLA CONVENZIONE PER LA CESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ EX ART. 35 LEGGE 865/71” (accluso quale allegato “C” alla detta Convenzione e che qui deve intendersi interamente riportato con riguardo particolare agli articoli 1, 2, 5, 6, 11, 12, 13 e 14) si legge (estratti riportati a titolo esemplificativo e non esaustivo rimandando alla lettura degli articoli completi come acclusi in allegato):

All'ART.1 > CONTENUTO ED ESERCIZIO DEL DIRITTO - DURATA DEI VINCOLI CONVENZIONALI:

Il diritto di proprietà sarà esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla convenzione per la cessione del diritto di proprietà, stipulata tra il Comune di Roma e dal cessionario ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71, nonché da tutti gli atti e provvedimenti da essa richiamati, ovvero alla stessa allegati, ed in particolare dal presente disciplinare generale di norme, patti, oneri e condizioni e comunque secondo i principi generali e le norme vigenti in materia.

Il diritto è esteso:

-alla realizzazione di abitazioni e degli altri locali accessori, comprese le eventuali cubature non residenziali previste dal piano plano-volumetrico per il lotto assegnato.

-al mantenimento e godimento di esse costruzioni relative aree di pertinenza in favore del cessionario nei limiti e secondo le modalità fissate dalla presente convenzione.

E' comunque vietata tassativamente, salvo preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, la cessione a terzi del diritto di proprietà sull'area che è stato ceduto con l'atto a cui il presente disciplinare è allegato.

Deve intendersi quale cessione del diritto di proprietà qualsiasi trasferimento del diritto reale, ceduto con l'atto di convenzione stipulata tra il Comune di Roma e il cessionario, che intervenga prima della "dichiarazione di fine lavori" risultante dal libretto di cantiere.

In caso di inosservanza di tale divieto il cessionario sarà considerato immediatamente ed automaticamente decaduto con conseguente automatica risoluzione del diritto (ai sensi art. 1456 del C.C.) della Convenzione e senza diritto di alcun indennizzo o compenso per il cessionario stesso.

AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 18, I° C. LETTERA D) DEL D.P.R. 380/01 LA DURATA DEI VINCOLI E DELLE LIMITAZIONI AL DIRITTO DI PROPRIETÀ, COSTITUITO CON LA PRESENTE CONVENZIONE È STABILITO IN ANNI 20 (VENTI).

All'ART.5 > I REQUISITI DEI SOCI NEL CASO DI COOPERATIVE O LORO CONSORZI:

La Cooperative, dichiarano che i propri soci hanno i seguenti requisiti per essere assegnatari di alloggi economici e popolari, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia:

- a) cittadinanza italiana o ad essa equiparata sensi di legge.
- b) residenza o attività lavorativa nel Comune di Roma.
- c) non essere proprietari nel Comune di Roma di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare.
- d) non aver ottenuto negli ultimi vent'anni alcuna assegnazione di abitazione in proprietà o superficie realizzata o acquistata con il concorso di contributo pubblico.
- e) nel caso di interventi realizzati mediante finanziamento pubblico, fruizione di reddito familiare complessivo valutato secondo le norme previste dalla legge di finanziamento. Ai fini del requisito previsto dall'art. 3) si considera adeguato l'alloggio che sia composto da un numero di vani che, esclusi gli accessori, in rapporto al nucleo familiare dell'assegnatario dia un indice superiore a 1 e che non sia stato dichiarato non idoneo igienicamente dalle competenti autorità. Il nucleo familiare, ai fini di cui ai punti 3) e 5) del presente articolo, è quello risultante anagraficamente dall'atto di assegnazione dell'alloggio fatte salve per quanto possa occorrere, le disposizioni di cui al D.P.R. n. 1035 30/12/10972, intendendosi sostituita alla data di pubblicazione del bando quella della stipula della convenzione cui il presente disciplinare è allegato.

Ed ancora che:

Le cessioni possano aver luogo esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti previsti per edilizia agevolata - convenzionata.

All'ART.6 > CRITERI PER LE VENDITE NEL CASO DI IMPRESE:

Gli alloggi potranno essere ceduti esclusivamente a soggetti che abbiano i requisiti indicati nell'art. 5, ovvero a soggetti (anche persone giuridiche) che si obblighino a dare in locazione gli alloggi medesimi per un tempo non inferiore a 12 anni decorrenti dall'inizio del primo contratto di locazione.

Tale ultimo obbligo fa carico all'acquirente che comunque abbia acquisito l'alloggio pur non in possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 5.

E' fatto espresso divieto al cessionario di trasferire a terzi la disponibilità degli alloggi realizzati in mancanza della prescritte condizioni igienico-sanitarie.

Affinché gli edifici, o parti di essi possono essere trasferiti, è necessario che il cessionario richieda il certificato di agibilità al Comune di Roma, allegando alla richiesta il certificato di collaudo, la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, e una dichiarazione del direttore dei lavori, che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti...

All'ART.11 > CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI CESSIONE DELLA L. 865/71 E ART. 8 COMMI 1.4 E 5 DEL D.P.R. 380/01:

La tabella riepilogativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione di ciascun alloggio, approvata entro i termini di legge dai competenti Uffici dell'Amministrazione Comunale, dovrà essere allegata (e non soltanto richiamata) in ciascun singolo atto delle unità immobiliari realizzate, anche ai fini di verificare l'adeguamento e l'eventuale aggiornamento dei corrispettivi.

I corrispettivi di cessione dei singoli alloggi potranno variare sia in relazione alle tabelle di cui sopra tra il 10% in più o il 10% in meno rispetto all'importo determinato, fermo restando il corrispettivo medio al metro quadrato convenzionale riferito all'intero intervento.

L'obbligo di cessione degli alloggi al corrispettivo sopra indicato vale anche come promessa irrevocabile a favore degli aventi causa dal cessionario.

Il corrispettivo, come sopra determinato, deve intendersi al netto dell'IVA e degli altri oneri fiscali e notarili a carico degli acquirenti/assegnatari e non potrà essere maggiorato, a carico di questi ultimi aggiungendo eventuali oneri di intermediazione o complementari alla stessa.

... Qualora trattasi di intervento realizzato mediante contributo pubblico ai sensi dell'art. 4 della L. 94/82 come eventualmente specificato nelle premesse dell'atto di convenzione (sebbene nella Convenzione in trattazione è specificato che TRATTASI DI INTERVENTI EDILI A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENDO DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO), si richiama per la determinazione del corrispettivo massimo di cessione degli alloggi anche quanto disposto dal Ministero dei Lavori Pubblici, Segretariato Generale del Comitato per l'Edilizia Residenziale con circolare del 03/09/1990 (prot. Rip. XVI n. 7223 del 13/09/1990) relativamente all'attuazione dei programmi di edilizia agevolata ai sensi della detta legge, secondo la quale nelle convenzioni ex art. 35 L. 865/71 dovrà farsi constare che: "il prezzo di prima cessione degli alloggi fruanti del contributo ai sensi della L. 94/82 è determinato detraendo dal prezzo fissato dal Comune per l'edilizia agevolata - convenzionata il contributo in conto capitale erogato dal C.E.R. Ne risulterà che anche il prezzo di cessioni successive nei limiti e con le modalità fissate per l'edilizia agevolata da indennizzare secondo le disposizioni della convenzione è quella al netto del contributo C.E.R.

Il corrispettivo massimo di qualsiasi cessione che intervenga, tra cessionario del diritto di proprietà e l'acquirente/assegnatario, dopo sei mesi dall'ultimazione dei lavori sarà determinato sulla base del corrispettivo di cessione, come sopra stabilito dall'indice ISTAT sul costo della vita e diminuito, per la quota non afferente il corrispettivo di cessione, di una percentuale di deprezzamento in base all'età dell'edificio e come appresso indicato:

Da 0 a 5 anni =0%
Da 5 a 10 anni =5%
Da 10 a 20 anni =10%

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tali percentuali potranno essere variate in considerazione, dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario cessionario.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'ART.12 > DETERMINAZIONE E REVISIONE PERIODICA DEL CANONE DI LOCAZIONE:

Per quanto attiene alla determinazione del canone di locazione ed dalla sua revisione periodica, le parti, in attuazione dell'art. 18, comma I, lettera c) del D.P.R. 380/01 convengono che - fermi restando i principi ed i criteri di cui alla Legge 431 del 09/12/1998, alle norme a quest'ultime collegate o richiamate e ad eventuali successivi adeguamenti e modifiche - il canone annuo di locazione (o comunque il corrispettivo annuo di godimento degli alloggi) non può risultare superiore a quanto previsto nella normativa di riferimento sopra indicato e sue eventuali modificazioni ed integrazioni.

In caso di intervento consequenziale a partecipazione a bandi regionali, dovrà farsi riferimento alle norme ed ai provvedimenti riguardanti i programmi medesimi (ai quali si fa pieno ed espresso rinvio) e, con riferimento al prezzo di cessione, a quanto stabilito dal Comune ai sensi del presente articolo con il quale sono determinate altresì le modalità di aggiornamento del prezzo di cessione medesimo - anche in relazione agli indici ufficiali I.S.T.A.T. dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione - per il periodo di validità dei vincoli della presente convenzione.

Il soggetto concessionario - che in tale fattispecie assumerà la veste di locatore - è tenuto altresì a comunicare formalmente all'Amministrazione Comunale l'adempimento degli obblighi indicati nel presente articolo.

In particolare, il concessionario/locatario ha l'obbligo di trasmettere all'Amministrazione Comunale, l'elenco delle porzioni immobiliari residenziali locate e l'elenco dei relativi locatari riferiti a ciascuno dei medesimi con correlativa dichiarazione del canone locazione che ciascuno dei medesimi sia obbligato a corrispondere.

17) In data 16/11/2006 venne stipulato l'ATTO UNILATERALE DI OBBLIGO EDILIZIO (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Notaio Alfredo Maria Becchetti di Roma, rep. 15151, racc. 5661, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 4 il 17/11/2006 al n. 11413, Serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 20/11/2006 al nn. 156365/93669,

“ si obbligava a vincolare l'area occorrente di mq 2.363 al servizio della progettata costruzione; a destinare a mantenere permanentemente una superficie di mq 1369,38 a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione; a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60, nonché porre a dimora n. 21 alberi di altezza non inferiore a mt 4,5; a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato ed al piano servizi al servizio dell'edificio e ad utilizzare la “franchigia” prevista dalle norme di piano sull'incremento della volumetria per quanto concerne il risparmio energetico.

17) In data 16/11/2006 venne stipulato l' ATTO UNILATERALE DI OBBLIGO EDILIZIO (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Notaio Alfredo Maria Becchetti di Roma, rep. 15151, racc. 5661, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 4 il 17/11/2006 al n. 11413, Serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 20/11/2006 al nn. 156365/93669, con cui la società “**** Omissis ****” si obbligava a vincolare l'area occorrente di mq 2.363 al servizio della progettata costruzione; a destinare a mantenere permanentemente una superficie di mq 1369,38 a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione; a

mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60, nonché porre a dimora n. 21 alberi di altezza non inferiore a mt 4,5; a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato ed al piano servizi al servizio dell'edificio e ad utilizzare la "franchigia" prevista dalle norme di piano sull'incremento della volumetria per quanto concerne il risparmio energetico.

18) In data 11/01/2007 il Dipartimento IX del Comune di Roma rilasciava il PERMESSO DI COSTRUZIONE n. 6 (accluso in allegato) alla "**** Omissis ****".

19) In data 30/10/2008 con protocollo 72143 presso il Dip. IX di Roma, Sportello Unico per l'Edilizia Cemento Armato, veniva depositato il COLLAUDO DELLE STRUTTURE IN C.A.

20) In data 22/12/2008 il Dip. IX - III U.O. - UFFICIO VERIFICA PREZZI del Comune di Roma approvava con protocollo 84786 la TABELLA DEI CORRISPETTIVI MASSIMI DI CESSIONE (acclusa in allegato), dalla quali per l'immobile staggito, compreso nel Piano di Zona C2 - Lunghezza - Comparto F2/p si evinceva un PREZZO MASSIMO DI CESSIONE PARI A € 183.710,20.

21) In data 15/01/2009 la **** Omissis **** inseriva presso il Catasto dei Fabbricati con COSTITUZIONE (n. 323.1/2009) prot. RM0045107 il compendio staggito articolato come segue:

-APPARTAMENTO con ACCLUSA CANTINA sito in Roma alla via Piero Corti n. 61, scala B, int. 24, PS1-P4, identificato al foglio 668, part. 1116, sub. 64, z.c. 6, cat. A/2, cl. 5, consistenza 3 vani, R.C. euro 418,33, venendo inizialmente attribuita la cantina n. 24 e successivamente in data 23/01/2009 con variazione n. 4353.1/2009, prot. RM0089020 la cantina n. 16. Tale diverso abbinamento del locale cantina generava il sub. 548, risultando all'attualità il bene censito al foglio 668, part. 1116, sub. 548, z.c. 6, cat. A/2, cl. 5, consistenza 3 vani, sup. cat. 62 mq, R.C. euro 418,33.

Attualmente l'ABITAZIONE distinta con l'interno n. 24/scala B, posta al piano quarto, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno con angolo cottura, camera, servizio igienico e terrazza, conformemente allo stato dei luoghi rilevato se non per la diversa complanarità delle superfici delle pareti della camera da letto e del bagno inglobanti le sporgenze dei pilastri riportanti nella grafica catastale, la tipologia dell'accesso del terrazzo ove la porta a doppio battente è stata sostituita da una porta affiancata da un vano finestra e l'assenza sul lastrico esterno di una protuberanza assimilabile ad un cavedio, la CANTINA posta al piano primo interrato, distinta con l'int. n. 16 in un unico vano rettangolare regolare con accesso dal corridoio comune, conformemente allo stato dei luoghi a meno di un leggero ampliamento verso il corridoio di accesso ed alla realizzazione di un precario soppalco in tavolame ligneo ed il POSTO AUTO COPERTO localizzato al PS1, distinto con l'interno n. 1 in uno spazio rettangolare regolare di facile accesso e manovra, similmente allo stato di fatto, se non per l'apertura sulla parete di fondo di una porta di accesso all'intercapedine comune che grava il bene di una servitù di passaggio, apparentemente non costituita, a favore del Condominio e della presenza di un pilastro in c.a. all'interno del limitrofo spazio auto int. n. 2, confinante con il bene de quo, che impone maggiore attenzione durante le operazioni di manovra e parcheggio.

22) In data 23/02/2009 la **** Omissis **** richiedeva presso il Comune di Roma con protocollo QI/2009/11889 il Certificato di Agibilità.

23) In data 09/02/2011 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Notaio Alfredo Maria Becchetti di Roma, rep. 21353, racc. 9274, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 17/02/2011 ai nn. 15826/9496, la società **** Omissis **** con sede in , C.F. **** Omissis ****, P.I. **** Omissis **** vendeva e trasferiva al sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** che accettava ed acquistava il diritto di piena proprietà sui seguenti beni immobili facenti parte del complesso edilizio sito in Roma, avente accesso dai numeri civici 59 (pedonale scala "A"), 61 (pedonale scala "B") e dal civico n. 63 (carrabile) di via Piero Corti e precisamente della scala "B": APPARTAMENTO posto al piano quarto, distinto con il numero di int. 24, composto di 3 vani catastali, confinante con appartamento int. 24 della scala "A", appartamento int. 23 della scala "B", vano scala, salvo altri, con annesso LOCALE CANTINA al piano interrato distinto con il n. 16 confinante con locale tecnico, corridoio d'accesso per più lati, salvo altri, censiti presso il C.d.F. al foglio 668, part. 1116, sub. 548, z.c. 6, cat. A/2, cl. 5, R.C. euro 418,33 e POSTO AUTO COPERTO, facente parte dell'autorimessa condominiale sita al piano interrato, distinto con l'int. 1, confinante con posto auto int. 2, corsia di manovra, terrapieno, salvo altri, censito presso il C.d.F. al foglio 668, part. 1116, sub. 65, z.c. 6, cat. C/6, cl. 11, R.C. euro 58,82.

NELL'ATTO DI ACQUISTO SI ILLUSTRAVA:

All'art. 2 che la vendita veniva fatta ed accettata a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trovava, con tutti gli annessi, connessi, usi, diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato (come anche oggi si trasferisce) con la proporzionale quota sulle parti comuni del fabbricato di cui è porzione quanto venduto, come per legge, come risultava dal Regolamento di Condominio che trovasi allegato sotto la lettera "A" all'atto a rogito del Notaio Alfredo Maria Becchetti di Roma stipulato in data 25/02/2009, rep. 18792, racc. 7865, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 4 il 10/03/2009 al n. 4131, Serie 1T.

All'art. 3 che il prezzo di vendita era pari a € 135.000,00 oltre I.V.A. come per Legge, in base a quanto stabilito nella CONVENZIONE (acclusa in allegato) a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma del 25/07/2007, rep. 40729/21556, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 5 il giorno 01/08/2007 al n. 14810, Serie 1T, trascritta a Roma 1 il giorno 01/08/2007 ai nn. 56204 e 56205 di formalità, appartenente al Piano di Zona C2 - Lunghezza - Comparto F2/p adottato dal Comune di Roma con deliberazioni del Consiglio Comunale nn. 52/1998, 12/2003, 5/2005 e 14/2006 e nella TABELLA DEI PREZZI MASSIMI DI CESSIONE approvata dal Dipartimento IX ed assunta al protocollo n. 84786 del Comune di Roma in data 22/12/2008.

All'art. 5 la parte acquirente dichiarava di possedere i requisiti soggettivi di cui all'art. 5 del Disciplinare allegato sotto la lettera "C" alla Convenzione del 25/07/2007 sopra citata (acclusa in copia alla presente relazione e che qui deve intendersi completamente riportata ed accettata).

24) In data 21/05/2012 con Determinazione Dirigenziale n. 487 il direttore del DIP. P.A.U. di Roma Capitale rilasciava il CERTIFICATO DI AGIBILITÀ (accluso in allegato) relativo all'edificio sito in Roma, Municipio VIII, alla via Piero Corti n. 59-61 (abitazioni) e n. 63 (cancello) realizzato nell'ambito del Piano di Zona Lunghezza C2 - Comparto F/2p, "edificio 9" ai sensi della Legge 167/62 s.m.i., avente destinazione residenziale distinto al N.C.E.U. di Roma al foglio 668, part. 1116 dal sub. 1 al sub. 5, dal sub. 11 al sub. 15, sub. 35, dal sub. 41 al sub. 45, dal sub. 65 al sub. 115, dal sub. 501 al sub. 548.

CONCLUDENDO:

PIENA PROPRIETÀ soggetta a corrispettivo massimo di cessione (tabella approvata con prot. n. 84786 il 22/12/2008 dal Dip. IX - III U.O. - Ufficio Verifica Prezzi del Comune di Roma) su APPARTAMENTO con CANTINA posti ai piani 4/S1 del "fabbricato 9" sito in Roma alla via Piero Corti disimpegnato verticalmente dalle scale "A" e "B" rispettivamente con accessi pedonali dai civici 59 (scala "A") e 61 (scala "B") e carrabile dal civ. 63 ove si colloca la rampa di accesso al POSTO AUTO COPERTO posto al PS1 dell'autorimessa comune.

L'edificio comprendente i cespiti staggiti, costruito in ambito di edilizia economica e popolare, oggetto di CONVENZIONE URBANISTICA del 25/07/2007 a rogito del Notaio Ungari Trasatti di Roma, rep. 40729, trascritta il 01/08/2007 alla formalità n. 56204 e n. 56205 (intervento edile a credito ordinario non usufruente di finanziamento pubblico alcuno, con requisiti di assegnazione per la proprietà dell'alloggio ai sensi dell'ex art. 35 L. 865/71 s.m.i.), compreso nel Piano di Zona C2 (II P.E.E.P. ex L. 167/62) - Lunghezza - Comparto F2/parte - Municipio VI, ex VIII, risulta legittimato con PERMESSO DI COSTRUIRE n. 6/2007 rilasciato in virtù del PROGETTO EDILIZIO prot. 30153/06 (ATTO UNILATERALE DI OBBLIGO EDILIZIO del 16/11/2006 a rogito del Notaio Becchetti di Roma, rep. 15151, trascritto il 20/11/2006 alla formalità n. 93669) e dichiarato agibile con Determinazione Dirigenziale n. 487/2012.

L'ABITAZIONE e la CANTINA sono censite catastalmente al foglio 668, part. 1116, sub. 548, z.c. 6, cat. A/2, cl. 5, consistenza 3 vani, sup. cat. 62 mq, R.C. euro 418,33 con accesso da via Piero Corti n. 61.

L'ABITAZIONE distinta con l'interno n. 24/scala B, posta al piano quarto, confinante con vano scala B (fg.668/part.1116/sub.35-B.C.N.C.), distacco su via Piero Corti, appartamento int. 24/scala A (fg.668/part.1116/sub.524), appartamento int. 23/scala B (fg.668/part.1116/sub.547), chiostrina comune, salvo se altri o diversi dati, si articola in ingresso/soggiorno con angolo cottura, camera, servizio igienico e terrazza, conformemente allo stato dei luoghi rilevato se non catastalmente per la diversa complanarità delle superfici delle pareti della camera da letto e del bagno che congloba le sporgenze dei pilastri, la tipologia dell'accesso del terrazzo ove la porta a doppio battente risulta sostituita da una porta affiancata da un vano finestra e l'assenza sul lastrico esterno di una protuberanza assimilabile ad un cavedio.

Altresì il bene differisce dalla grafica progettuale per l'ispessimento del setto murario a definizione dello spazio cottura, la presenza di una protuberanza fronte ingresso, la realizzazione di un cavedio esterno in prossimità del vano di ingresso/uscita, l'inglobamento del pilastro libero sul terrazzo nella tamponatura e la variazione della tipologia dell'accesso al lastrico esterno con trasformazione della porta a doppio battente in un ridotto vano con finestra.

La CANTINA distinta con l'interno n.16, posta al piano S1, confinante con ascensore condominiale, corridoio di accesso su tre lati (fg.668/part.1116/sub.35-B.C.N.C.), salvo se altri, si articola catastalmente in un unico vano rettangolare regolare con accesso dal corridoio comune, conformemente allo stato dei luoghi ed alla grafica progettuale a meno di un leggero ampliamento verso il corridoio di accesso ed alla realizzazione di un precario soppalco in tavolame ligneo.

Il POSTO AUTO censito catastalmente al foglio 668, part. 1116, sub. 65, z.c. 6, cat. C/6, cl. 11, consistenza 17 mq, sup. cat. 17 mq, R.C. euro 58,82, confinante con area di manovra (fg.668/part.1116/sub.113-B.C.N.C.), intercapedine condominiale, posto auto n. 2 (fg.668/part.1116/sub.66), salvo se altri, si articola catastalmente e progettualmente in uno spazio rettangolare regolare di facile accesso e manovra, similmente allo stato di fatto, se non per l'apertura sulla parete di fondo di una porta di accesso all'intercapedine comune che grava il bene di una servitù di passaggio, apparentemente non costituita, a favore del Condominio e della presenza di un pilastro in c.a. all'interno del limitrofo spazio auto int. n. 2, imponente maggiore attenzione durante le operazioni di manovra e parcheggio, con evidente difformità degli elementi strutturali portanti dell'edificio.

Stante le dette difformità (interessanti il posizionamento dei cavedi, la modifica delle aperture con variazione dei prospetti, consistenze e struttura portante, la presenza di servitù), salvo l'esistenza di ulteriori titoli autorizzativi al momento non reperiti, il cespite necessita di una legittimazione dell'intera fabbrica ottenendo il rilascio del cd. "permesso di costruire in variante", complementare e accessorio rispetto all'attuale titolo autorizzativo a mezzo di un percorso a carattere oneroso (S.C.I.A. o quanto altro necessario) e non quantificabile che rimarrà, se intrapreso, a carico dell'aggiudicatario pro-quota per le parti comuni interessando la pratica l'intero condominio ed a completo suo carico per le porzioni private, non assicurando in tale sede questo perito alcun esito positivo, che rimarrà a discrezione della P.A. con i cui tecnici dovrà essere istaurato un confronto per chiarire procedure e fattibilità di eventuali sanatorie (DPR 380/01 s.m.i. - ex art.13 legge 47/85 e sulla base dei recenti aggiornamenti legislativi) o modalità di riduzione in pristino dello stato dei luoghi, a seguito di una congiunta analisi dell'edificio nel suo complesso, motivo per cui sono state apportate decurtazioni dal valore finale di stima.

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n.1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Piero Corti civ n. 61, edificio 9, scala B, interno 24, piano 4 - con annessa cantina, scala B, int.16, piano S1
PIENA PROPRIETÀ soggetta a corrispettivo massimo di cessione (tabella approvata con prot. n. 84786 il 22/12/2008 dal Dip. IX - III U.O. - Ufficio Verifica Prezzi del Comune di Roma) su APPARTAMENTO con CANTINA posti ai piani 4/S1 del "fabbricato 9" sito in Roma alla via Piero Corti disimpegnato verticalmente dalle scale "A" e "B" rispettivamente con accessi pedonali dai civici 59 (scala "A") e 61 (scala "B") e carrabile dal civ. 63. L'edificio comprendente i cespiti staggit, costruito in ambito di edilizia economica e popolare, oggetto di CONVENZIONE URBANISTICA del 25/07/2007 a rogito del Notaio Ungari Trasatti di Roma, rep. 40729, trascritta il 01/08/2007 alla formalità n. 56204 e n. 56205 (intervento edile a credito ordinario non usufruente di finanziamento pubblico alcuno, con requisiti di assegnazione per la proprietà dell'alloggio ai sensi dell'ex art. 35 L. 865/71 s.m.i.), compreso nel Piano di Zona C2 (II P.E.E.P. ex L. 167/62) - Lunghezza - Comparto F2/parte - Municipio VI, ex VIII, risulta legittimato con PERMESSO DI COSTRUIRE n. 6/2007 rilasciato in virtù del PROGETTO EDILIZIO prot. 30153/06 (ATTO UNILATERALE DI OBBLIGO EDILIZIO del 16/11/2006 a rogito del Notaio Becchetti di Roma, rep. 15151, trascritto il 20/11/2006 alla formalità n. 93669) e dichiarato agibile con Determinazione Dirigenziale n. 487/2012. Il compendio in trattazione censito catastalmente al foglio 668, part. 1116, sub. 548, z.c. 6, cat. A/2, cl. 5, consistenza 3 vani, sup. cat. 62 mq, R.C. euro 418,33 si compone di una UNITÀ ABITATIVA dotata di CANTINA con accesso da via Piero Corti n. 61. L'ABITAZIONE distinta con l'interno n. 24/scala B, posta al piano quarto, confinante con vano scala B (fg.668/part.1116/sub.35-B.C.N.C.), distacco su via Piero Corti, appartamento int. 24/scala A (fg.668/part.1116/sub.524), appartamento int. 23/scala B (fg.668/part.1116/sub.547), chiostrina comune, salvo se altri o diversi dati, si articola in ingresso/soggiorno con angolo cottura, camera, servizio igienico e terrazza, conformemente allo stato dei luoghi rilevato se non catastalmente per la

diversa complanarità delle superfici delle pareti della camera da letto e del bagno che congloba le sporgenze dei pilastri, la tipologia dell'accesso del terrazzo ove la porta a doppio battente risulta sostituita da una porta affiancata da un vano finestra e l'assenza sul lastrico esterno di una protuberanza assimilabile ad un cavedio. Altresì il bene differisce dalla grafica progettuale per l'ispessimento del setto murario a definizione dello spazio cottura, la presenza di una protuberanza fronte ingresso, la realizzazione di un cavedio esterno in prossimità del vano di ingresso/uscita, l'inglobamento del pilastro libero sul terrazzo nella tamponatura e la variazione della tipologia dell'accesso al lastrico esterno con trasformazione della porta a doppio battente in un ridotto vano con finestra. La CANTINA distinta con l'interno n.16, posta al piano S1, confinante con ascensore condominiale, corridoio di accesso su tre lati (fg.668/part.1116/sub.35-B.C.N.C.), salvo se altri, si articola catastalmente in un unico vano rettangolare regolare con accesso dal corridoio comune, conformemente allo stato dei luoghi ed alla grafica progettuale a meno di un leggero ampliamento verso il corridoio di accesso ed alla realizzazione di un precario soppalco in tavolame ligneo. Stante le dette difformità (interessanti il posizionamento dei cavedi, la modifica delle aperture con variazione dei prospetti, consistenze e struttura portante come in seguito si dirà per il bene posto al PS1), salvo l'esistenza di ulteriori titoli autorizzativi al momento non reperiti, il cespite necessita di una legittimazione dell'intera fabbrica ottenendo il rilascio del cd. "permesso di costruire in variante", complementare e accessorio rispetto all'attuale titolo autorizzativo a mezzo di un percorso a carattere oneroso (S.C.I.A. o quanto altro necessario) e non quantificabile che rimarrà, se intrapreso, a carico dell'aggiudicatario pro-quota per le parti comuni interessando la pratica l'intero condominio ed a completo suo carico per le porzioni private, non assicurando in tale sede questo perito alcun esito positivo, che rimarrà a discrezione della P.A. con i cui tecnici dovrà essere istaurato un confronto per chiarire procedure e fattibilità di eventuali sanatorie (DPR 380/01 s.m.i. - ex art.13 legge 47/85 e sulla base dei recenti aggiornamenti legislativi) o modalità di riduzione in pristino dello stato dei luoghi, a seguito di una congiunta analisi dell'edificio nel suo complesso, motivo per cui sono state apportate decurtazioni dal valore finale di stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 1116, Sub. 548, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 168.640,00

Dai valori rilevati dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI si evince per ABITAZIONI CIVILI un valore di €/mq 2.000,00 (min. €/mq 1.600,00 - max €/mq 2.400,00), dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA - BIR si evince per abitazioni in "I fascia" un valore di €/mq 1.500,00, dal sito BORSINOIMMOBILIARE.IT si desume un valore medio di €/mq 2.204,00 (min. €/mq 1.772,00 - max €/mq 2.635,00), mentre indagini di mercato hanno appurato valori pari a €/mq 2.355,00 per un valore medio di circa €/mq 2.015,00, che in virtù della presenza di parti comuni, della localizzazione ad un quarto piano (P4) e delle dimensioni dell'immobile (il mercato delle compravendite registra un fenomeno abbastanza strano: più i cespiti sono piccoli più il loro prezzo per unità di superficie è elevato. Il paradosso è che i tagli grandi, sono più difficile da venderli: costano da acquistare e da mantenere) potrebbe essere aumentato del 35% giungendo al valore unitario pari a circa €/mq 2.720,00.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Piero Corti civ n. 63, edificio 9, interno 1, piano S1 PIENA PROPRIETÀ soggetta a corrispettivo massimo di cessione (tabella approvata con prot. n. 84786 il 22/12/2008 dal Dip. IX - III U.O. - Ufficio Verifica Prezzi del Comune di Roma) su POSTO AUTO COPERTO in autorimessa comune posto al piano S1 del "fabbricato 9" sito in Roma alla via Piero Corti con accesso dalla rampa carrabile posta al civ. 63, costruito in ambito di edilizia economica e popolare, compreso nel Piano di Zona C2 (II P.E.E.P. ex L.167/62) - Lunghezza - Comparto F2/parte - Municipio VI, ex VIII, soggetta a CONVENZIONE URBANISTICA del 25/07/2007 a rogito del Notaio Ungari Trasatti di Roma, rep. 40729, trascritta il 01/08/2007 alla formalità n. 56204 e n. 56205 (intervento edile a credito ordinario non usufruente di finanziamento pubblico alcuno, con requisiti di assegnazione per la proprietà dell'alloggio ai sensi dell'ex art. 35 L. 865/71 s.m.i.). L'edificio comprendente i cespiti

staggiti risulta legittimato con PERMESSO DI COSTRUIRE n. 6/2007 rilasciato in virtù del PROGETTO EDILIZIO prot. 30153/06 (ATTO UNILATERALE DI OBBLIGO EDILIZIO del 16/11/2006 a rogito del Notaio Becchetti di Roma, rep. 15151, trascritto il 20/11/2006 alla formalità n. 93669) dichiarato agibile con Determinazione Dirigenziale n. 487/2012. Il POSTO AUTO censito catastalmente al foglio 668, part. 1116, sub. 65, z.c. 6, cat. C/6, cl. 11, consistenza 17 mq, sup. cat. 17 mq, R.C. euro 58,82, confinante con area di manovra (fg.668/part.1116/sub.113-B.C.N.C.), intercapedine condominiale, posto auto n. 2 (fg.668/part.1116/sub.66), salvo se altri, si articola catastalmente e progettualmente in uno spazio rettangolare regolare di facile accesso e manovra, similmente allo stato di fatto, se non per l'apertura sulla parete di fondo di una porta di accesso all'intercapedine comune che grava il bene di una servitù di passaggio, apparentemente non costituita, a favore del Condominio e della presenza di un pilastro in c.a. all'interno del limitrofo spazio auto int. n. 2, imponente maggiore attenzione durante le operazioni di manovra e parcheggio, con evidente difformità degli elementi strutturali portanti dell'edificio. Stante le dette difformità e la presenza di servitù, salvo l'esistenza di ulteriori titoli autorizzativi al momento non reperiti, il cespite necessita di una legittimazione dell'intera fabbrica ottenendo il rilascio del cd. "permesso di costruire in variante", complementare e accessorio rispetto all'attuale titolo autorizzativo, a mezzo di un percorso (S.C.I.A. o quanto altro necessario) a carattere oneroso e non quantificabile che rimarrà, se intrapreso, a carico dell'aggiudicatario pro-quota per le parti comuni interessando la pratica l'intero condominio, non assicurando in tale sede questo perito alcun esito positivo, che rimarrà a discrezione della P.A. con i cui tecnici dovrà essere istaurato un confronto per chiarire procedure e fattibilità di eventuali sanatorie (DPR 380/01 s.m.i. - ex art.13 legge 47/85 e sulla base dei recenti aggiornamenti legislativi) o modalità di riduzione in pristino dello stato dei luoghi, a seguito di una congiunta analisi dell'edificio nel suo complesso, motivo per cui sono state apportate decurtazione dal valore finale di stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 1116, Sub. 65, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 17.130,00

Dai valori rilevati dal sito BORSINOIMMOBILIARE.IT si desume un valore medio per autorimesse di €/mq 968,00 (min. €/mq 776,00 - max €/mq 1.160,00), dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA - BIR si evince per boxes e posti auto un valore di €/mq 800,00 per un valore medio complessivo di €/mq 884,00, che in virtù della favorevole posizione in prossimità dell'ingresso del parco auto potrebbe essere incrementata di un 10% giungendo alla cifra di €/mq 972,41 arrotondata a €/mq 972,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Piero Corti civ n. 61, edificio 9, scala B, interno 24, piano 4 - con annessa cantina, scala B, int.16, piano S1	62,00 mq	2.720,00 €/mq	€ 168.640,00	100,00%	€ 168.640,00
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - via Piero Corti civ n. 63, edificio 9, interno 1, piano S1	17,62 mq	972,00 €/mq	€ 17.130,00	100,00%	€ 17.130,00
Valore di stima:					€ 185.770,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto - art. 568 c.p.c.	5,00	%
Presenza di irregolarità e vetustà - necessità di manutenzioni e quanto indicato al capitolo "regolarità edilizia"	10,00	%

Valore finale di stima: € 158.000,00

PRESUPPOSTO CHE IL COMPENDIO IMMOBILIARE:

- è compreso nel Piano di Zona C2 – Lunghezza – Comparto F2/p, soggetto a CORRISPETTIVO MASSIMO DI CESSIONE (tabella approvata con protocollo 84786 in data 22/12/2008 dal Dip. IX - III U.O. – Ufficio Verifica Prezzi del Comune di Roma).

- venne acquistato da parte esecutata con ATTO DI COMPRAVENDITA del 09/02/2011 a rogito del Notaio Alfredo Maria Becchetti di Roma, rep. 21353, racc. 9274, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 17/02/2011 ai nn. 15826/9496 alla cifra di € 135.000,00 (oltre IVA al 4% e spese di mediazione pari a € 2.500,00 = € 142.900,00).

SI PRECISANO PER LO STESSO, RIMETTENDOSI ALLE DECISIONI DELL'ILL.MO G.E., I SEGUENTI VALORI:

- € 158.000,00 > VALORE STIMATO SUL LIBERO MERCATO (come valutato da questo perito)
- € 183.710,20 > PREZZO MASSIMO DI CESSIONE (come da tabella approvata dalla P.A. con prot. 84786/08).

INOLTRE, SI ILLUSTRA CHE NEL “DISCIPLINARE DI NORME, PATTI, ONERI E CONDIZIONI DELLA CONVENZIONE PER LA CESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' EX ART. 35 LEGGE 865/71”:

A) all'ART.1 è riportata la durata dei vincoli e delle limitazioni al diritto di proprietà, costituito con la CONVENZIONE a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 25/07/2007, rep. 40729, racc. 21556, trascritta a Roma 1 il 01/08/2007 ai nn.142170/56204 e 142171/56205, STABILITO IN ANNI 20 (VENTI), ovvero considerando la stipula della convenzione con decadenza nella prossima data del 25/07/2027 e considerando il rilascio dell'agibilità (D.D. 487 del 21/05/2012) il 21/05/2032.

Sebbene in via prudenziale si ritiene dover rappresentare approssimativamente il costo per un eventuale affrancazione dal prezzo di massima cessione che potrebbe essere stimato in euro 15.000,00 comprensivo dei costi di presentazione da parte di un tecnico dell'ISTANZA DI AFFRANCAZIONE del vincolo relativo al Prezzo Massimo di Cessione gravante sul compendio pignorato (Deliberazione n. 40 del 06.05.2016); reperimento della necessaria documentazione (copia integrale dell'atto originale di assegnazione con nota di trascrizione, copia integrale dell'atto di vendita dell'immobile, visura catastale storica, planimetria catastale dell'immobile, copia integrale del Regolamento di Condominio e delle Tabelle Millesimali di proprietà generali, la cui validità ed attualità anche in relazione ad eventuali modifiche sopravvenute dovrà essere attestata dall'Amministratore di Condominio secondo apposito modello di dichiarazione sostitutiva di Atto Notorio, copia del documento d'identità del proprietario, copia del versamento dei diritti di istruttoria, circa € 100,00, previsti dalla deliberazione di A.C. n. 116 del 23/10/2018 s.m.i. con sistema Pago P.A. etc.), stipula della CONVENZIONE INTEGRATIVA (qualora l'esito dell'istruttoria abbia esito positivo e venga accettato dal richiedente anche riguardo i valori economici individuati e calcolati, la proprietà verrà formalmente invitata alla scelta di un Notaio di propria fiducia cui affidare l'incarico di predisporre e poi sottoscrivere con ROMA CAPITALE la CONVENZIONE INTEGRATIVA, da rogarsi nella forma dell'atto pubblico, soggetta a registrazione e pubblicità immobiliare. Detta convenzione integrativa formalizzerà ad ogni effetto di legge - e con efficacia verso terzi - la affrancazione delle porzioni immobiliari dai vincoli convenzionali in questione in conformità ai contenuti e al modello allegato e approvato con la deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 33 del 17/12/2015 s.m.i.)

B) All'ART.12 veniva riportato che per "quanto attiene alla determinazione del canone di locazione ed dalla sua revisione periodica, le parti, in attuazione dell'art. 18, comma I, lettera c) del D.P.R. 380/01 (la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi) convengono che - fermi restando i principi ed i criteri di cui alla Legge 431 del 09/12/1998, alle norme a quest'ultime collegate o richiamate e ad eventuali successivi adeguamenti e modifiche - il canone annuo di locazione (o comunque il corrispettivo annuo di godimento degli alloggi) non può risultare superiore a quanto previsto nella normativa di riferimento sopra indicato e sue eventuali modificazioni ed integrazioni."

Al fine si illustra che con Determinazione Dirigenziale rep. QI/389/2020 del 03/03/2020 (prot. QI/34874/2020) del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma del 03/03/2020 (criteri per l'univoca applicazione delle norme di riferimento vigenti in materia di determinazione del Canone di locazione da valere per gli interventi costruttivi realizzati, su aree ex lege 167/1962, in regime di Edilizia Residenziale Pubblica convenzionata ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971) viene stabilito che il canone annuo di locazione od il corrispettivo annuo di godimento degli alloggi, in ogni caso ed indipendentemente dalla tipologia dell'intervento, sia che si tratti di intervento costruttivo realizzato in regime di concessione del diritto di superficie o di cessione del diritto di proprietà, sia che si tratti di intervento costruttivo realizzato a credito ordinario od a credito agevolato, non potrà risultare superiore al 4,5%:

- del corrispettivo massimo di cessione determinato ed approvato secondo i criteri stabiliti nelle pattuizioni convenzionali, come indicato nella relativa Tabella Riepilogativa (ovvero €/anno 8.266,959 = € 183.710,20 x 0,045 salvo s.m.i.);

- oppure se inferiore al corrispettivo massimo di cessione indicato nella Tabella Riepilogativa, di quello corrisposto dall'acquirente/socio all'atto di acquisto/cessione/trasferimento (ovvero considerando il valore di acquisto €/anno 6.075,00 = € 135.000,00 x 0,045 e considerando il valore di stima pari a €/anno 7.110,00 = €

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 06/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bellosi Tiziana

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa - 01. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE fg 668 part 1116
- ✓ Visure e schede catastali - 02. ELABORATO PLANIMETRICO RM0089020
- ✓ Visure e schede catastali - 03. ELENCO SUBALTERNI RM0089020
- ✓ Visure e schede catastali - 04. ELABORATO PLANIMETRICO RM0045107
- ✓ Visure e schede catastali - 05. ELENCO SUBALTERNI RM0045107
- ✓ Visure e schede catastali - 06. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 668 part 1116 - C.T.
- ✓ Visure e schede catastali - 07. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 668 part 1116 sub 64 - C.d.F.
- ✓ Visure e schede catastali - 08. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 668 part 1116 sub 548 - C.d.F.
- ✓ Visure e schede catastali - 09. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 668 part 1116 sub 65 - C.d.F.
- ✓ Planimetrie catastali - 10. PLANIMETRIA CATASTALE fg 668 part 1116 sub 64
- ✓ Planimetrie catastali - 11. PLANIMETRIA CATASTALE fg 668 part 1116 sub 548
- ✓ Planimetrie catastali - 12. PLANIMETRIA CATASTALE fg 668 part 1116 sub 65
- ✓ Atto di provenienza - 13. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 152621 del 25.06.2001
- ✓ Atto di provenienza - 14. ATTO DI FUSIONE rep. 14374 del 08.06.2006
- ✓ Atto di provenienza - 15. ATTO DI RETTIFICA FUSIONE rep. 14770 del 06.09.2006
- ✓ Altri allegati - 16. ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO rep. 15151 del 16.11.2006
- ✓ Atto di provenienza - 17. CONVENZIONE URBANISTICA rep. 40729 del 25.07.2007
- ✓ Atto di provenienza - 18. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 21353 del 09.02.2011

- ✓ Tavola del progetto - 19. PROGETTO EDILIZIO 30153 del 20.04.2006
- ✓ Altri allegati - 20. D.D. 1333 del 05.10.2006
- ✓ Concessione edilizia - 21. PERMESSO DI COSTRUIRE n. 6 del 10.01.2007
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - 22. CERTIFICATO DI AGIBILITA' 487 del 21.05.2012
- ✓ Altri allegati - 23. TABELLE DI PREZZO MASSIMO DI CESSIONE GALEA COMPARTO F2
- ✓ Altri allegati - 24. DOC. FORNITA DA AMMINISTRATORE + REGOLAMENTO CONDOMINIO
- ✓ Altri allegati - 25. RILIEVO ARCHITETTONICO
- ✓ Altri allegati - 26. SCHEMA GRAFICO RIASSUNTIVO
- ✓ Altri allegati - 27. RILIEVO FOTOGRAFICO ABITAZIONE e CANTINA
- ✓ Altri allegati - 28. RILIEVO FOTOGRAFICO POSTO AUTO COPERTO
- ✓ Altri allegati - 29. ISPEZIONE IPOTECARIA a nome esecutato
- ✓ Altri allegati - 30. PERIZIA VERSIONE PRIVACY