

**ARCH. EUFEMIA TREZZA**

Via Aufidio Namusa 106 – 00169 Roma TEL.: \*\*\*\*\* - FAX: 0699332077

e-mail: [eufemia.trezza@gmail.com](mailto:eufemia.trezza@gmail.com) PEC: [e.trezza@pec.archrm.it](mailto:e.trezza@pec.archrm.it)

Tribunale Ordinario Di Roma - Sezione IV Civile

**Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n° 1166/2018**

promossa da "\*\*\*\*\* c/ \*\*\*\*\*"

**Nota di deposito**

La scrivente Arch. Eufemia Trezza, n.q. di esperto per la procedura in oggetto, in vista dell'udienza del 09/07/2025 p.v., ad integrazione delle risultanze della perizia depositata in atti precisa quanto segue.

Premesso che per il cespite pignorato, per quanto riferito presso gli uffici competenti, non risulta all'attualità avviata alcuna istanza di affrancazione dai prezzi massimi di cessione, in merito agli ampliamenti eseguiti da parte del debitore rispetto alla consistenza originaria – consistenza quest'ultima pertanto computata, in termini di corrispettivo, in sede di assegnazione del compendio e, conseguentemente, di quantificazione del prezzo massimo di cessione del cespite - non risultava ancora messa a punto dagli Uffici competenti una modalità di calcolo per gli oneri di affrancazione "integrativi" a detti ampliamenti ascrivibili, fattispecie non disciplinata nella Convenzione originaria, riguardando consistenze realizzate successivamente alla sua stipula.

In funzione di quanto appreso presso i predetti Uffici si evidenzia con la presente nota che, ai fini dell'affrancazione, tale criticità (segnalata in perizia) è stata nelle more parzialmente definita dall'Amministrazione con la possibilità di computare, in seno alla predetta procedura, oneri di affrancazione "integrativi" per le superfici realizzate in ampliamento rispetto alla configurazione assegnata, ancorché limitatamente alle consistenze già oggetto di rilascio di concessione in sanatoria, e rimanendo in ogni caso escluse (circostanza valevole anche per il cespite in oggetto) quelle per cui le istanze di condono sono tuttora in istruttoria.

Sul punto si precisa che per il compendio in oggetto la decurtazione già applicata dalla scrivente (10% del valore a libero mercato del cespite), ricomprende anche tali oneri di affrancazione integrativi di talché, ove si





proceda alla vendita "a libero mercato", non ne discenderebbe necessità di aggiornare il valore di stima della proprietà superficciaria individuato in perizia. Quanto sin qui rappresentato, pur rilevando solo in termini di affrancazione e non ove - di contro - si proceda alla vendita secondo il prezzo massimo di cessione (che, come già segnalato, in ossequio alla Convenzione tiene conto della consistenza originaria così come assegnata), si ritiene in ogni caso significativo anche in tale seconda fattispecie, quale elemento di interesse tanto in sede di vendita quando, eventualmente, di aggiudicazione del cespite.



Arch. Eufemia TREZZA

