

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'esperto *ex art. 568 c.p.c.* arch. Rossetti Andrea, nell'esecuzione Immobiliare **1471/2017 riunita alla 981/2019 del R.G.E.**

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

IMMAGINE N°1 - BOX N. 151



IMMAGINE N°2 - BOX N. 152



VISTA DEL PIANO S1 DEL FABBRICATO IN CUI RICADONO GLI IMMOBILI PIGNORATI

RELAZIONE ESTIMATIVA RELATIVA A N. 2 LOTTI DI VENDITA:

- Bene N° 1 – quota ½ proprietà superficaria BOX-AUTO IN AUTORIMESSA COLLETTIVA sita in Roma, Via Lionello Balestrieri n. 82, int. 151, piano S1, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 1112, particella 917, subalterno 509;
- Bene N° 2 - quota ½ proprietà superficaria BOX-AUTO IN AUTORIMESSA COLLETTIVA sita in Roma, Via Lionello Balestrieri n. 82, int. 152, piano S1, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 1112, particella 917, subalterno 510.

Il sottoscritto arch. Rossetti Andrea, con studio in Via Bassano del Grappa, 16 - 00195 - Roma (RM), email an.rossetti@awn.it; archarossetti@gmail.com, PEC an.rossetti@pec.archrm.it, Tel. 06 45434499, veniva nominato in qualità di esperto ex art. 568 c.p.c., e in data 10/04/2018 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

Successivamente, con provvedimento del 27.01.23, *il GE., a scioglimento della riserva assunta in data 25.01.2023, rilevato che il regime pertinenziale cessa a seguito di accordo delle parti, che quindi la rimessa auto oggetto di causa può essere oggetto di procedura esecutiva, ha disposto: "che l'esperto designato relazioni in merito allo stato normativo della rimessa, con riferimento alla normativa di edificazione, e dell'attuale valore dell'immobile in questione, entro gg. 90".*

PREMESSA

Gli immobili oggetto di pignoramento sono:

- **Bene N° 1** - BOX AUTO IN AUTORIMESSA COLLETTIVA "C/6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse", sito in Roma, via Lionello Balestrieri n. 82, int. 151, piano S1, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 1112, particella 917, subalterno 509;
- **Bene N° 2** - BOX AUTO IN AUTORIMESSA COLLETTIVA "C/6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse", sito in Roma, via Lionello Balestrieri n. 82, int. 152, piano S1, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 1112, particella 917, subalterno 510.

DESCRIZIONE

BENE N° 1

L'immobile pignorato si trova in discrete condizioni manutentive.
Per accedere al bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2

L'immobile pignorato si trova in mediocri condizioni manutentive.
Per accedere al bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

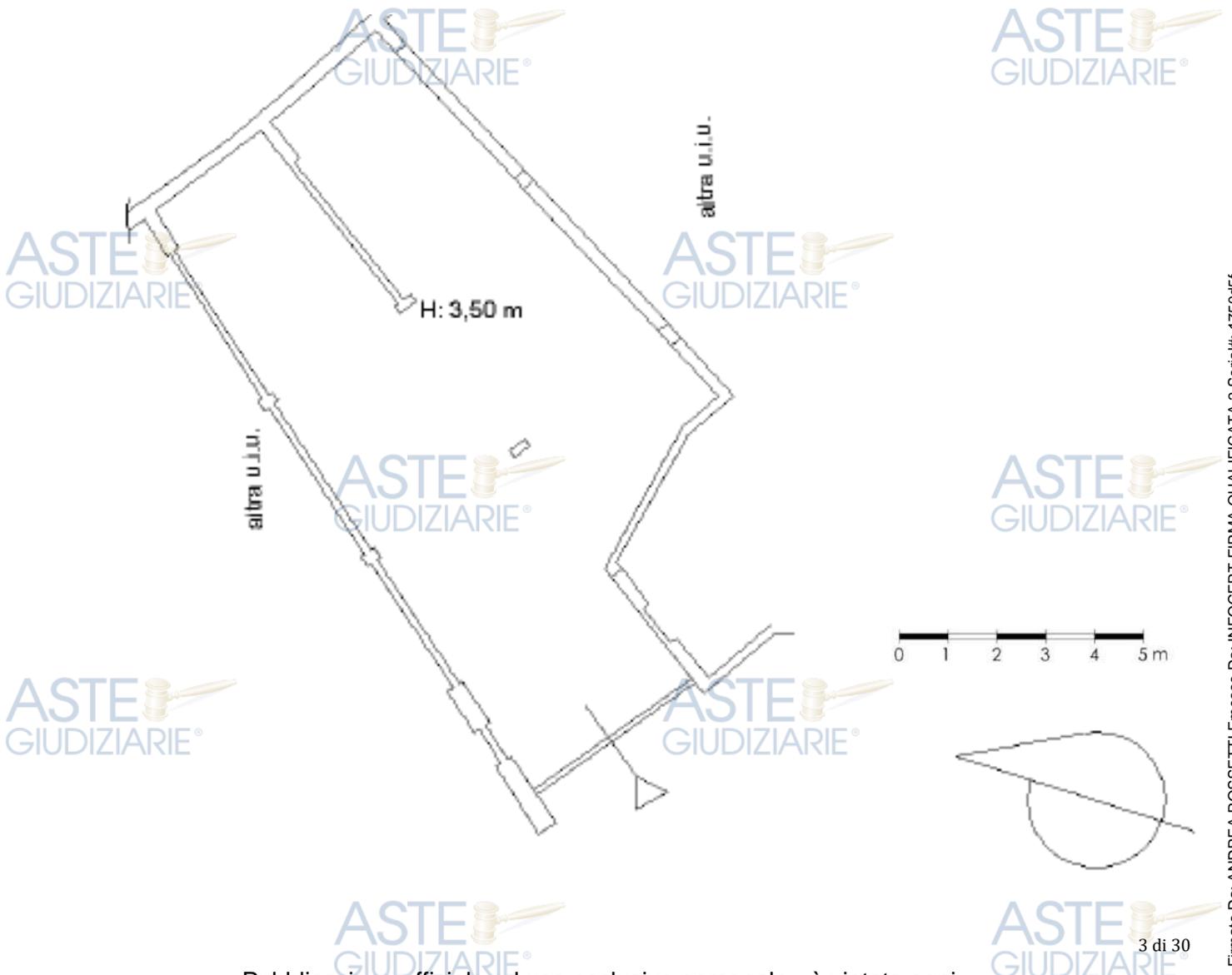
FOTO AUTORIMESSA COLLETTIVA IN CUI RICADONO I BENI PIGNORATI:



LOTTO 1

Il lotto è costituito dal seguente bene:

PLANIMETRIA STATO ATTUALE DEI LUOGHI - LOTTO 1 (BOX N. 151 - SUB. 509)



FOTOGRAFIE ESPLICATIVE ATTUALE STATO DEI LUOGHI - LOTTO 1:



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile di cui al lotto n. 1 (box identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1112, particella 917, subalterno 509 (ex 251) oggetto dell'esecuzione appartiene attualmente a:

- Quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà superficaria SIG. XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il ***** (cod. fisc. XXXXXXXXXXXX);
- XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il *****XXXXXXXXXXXX Proprietà superficaria per $\frac{1}{4}$
- XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX Proprietà superficaria per $\frac{1}{4}$

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

QUOTA $\frac{1}{2}$ PROPRIETÀ SUPERFICIARIA in capo a XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il ***** cod. fisc. XXXXXXXXXXXX

CONFINI LOTTO N. 1

Confini box sub. 509, int. n. 151: area di manovra, box censito con sub. 508, intercapedine, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
BOX AUTO	84,00 mq	90,00 mq	1,00	90,00 mq	3,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				90,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI - LOTTO 1 (BOX N. 151 - SUB. 509 EX 251)

INTESTATI ATTUALI:

COMUNE DI ROMA

codice fiscale XXXXXXXXXXXX

-diritto del concedente per 1/1 CONCEDENTE PER L'AREA

XXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX i1*****

codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

- proprietà superficaria per 2/4 in regime di separazione dei beni

XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il *****

codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

- proprietà superficaria per 1/4

XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il *****

codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

-proprietà superficaria per 1/4

Unità immobiliare dal 09/11/2015

- Foglio 1112- particella 917 sub 509, zona cens. 6, categoria C/6, classe 13, consistenza 84 m2 , superficie catastale Totale: 90m2, rendita € 394,78 Indirizzo: VIA LIONELLO BALESTRIERI n. 82 piano: S1 interno: 151;

Annotazioni: classamento e rendita validati (D.M. 701/94) DATI DERIVANTI DA -Variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie.

Si riportano di seguito alcuni stralci della relazione notarile agli atti, con la cronistoria dei dati catastali:

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/01/2012

- Foglio 1112 - particella 917 sub 509, zona cens. 6, categoria C/6, classe 13, consistenza 84 m², rendita € 394,78

Indirizzo: VIA LIONELLO BALESTRIERI n. 82 piano: S1 interno: 151;

Annotazioni: classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

DATI DERIVANTI DA - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/01/2012 protocollo n. RM0043143 in atti dal 13/01/2012 **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO** (n. 3436.1/2012)

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/02/2011

- Foglio 1112 - particella 917 sub 509, zona cens. 6, categoria C/6, classe 13, consistenza 84 m², rendita € 394,78

Indirizzo: VIA LIONELLO BALESTRIERI n. 82 piano: S1 interno: 151;

Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

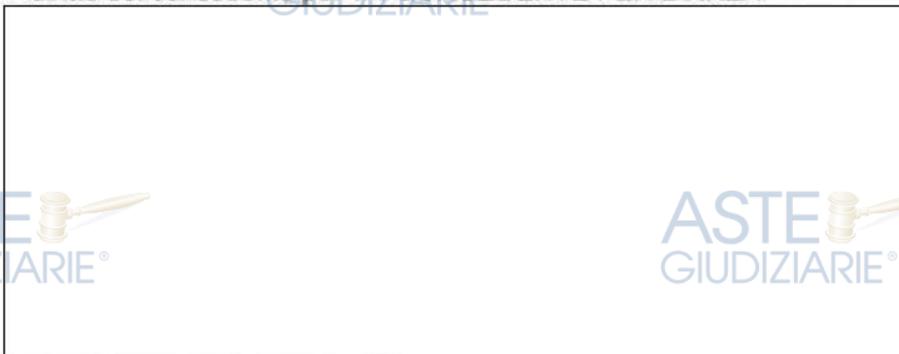
DATI DERIVANTI DA - VARIAZIONE del 08/02/2011 protocollo n. RM0165638 in atti dal 08/02/2011 **FRAZIONAMENTO E FUSIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA** (n. 17075.1/2011)

Situazione degli intestati dal 08/02/2011

COMUNE DI ROMA con sede in ROMA

codice fiscale 02438750586

- diritto del concedente per 1/1 CONCEDENTE PER L'AREA



DATI DERIVANTI DA - VARIAZIONE del 08/02/2011 protocollo n. RM0165638 in atti dal 08/02/2011 **Registrazione: FRAZIONAMENTO E FUSIONE- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA** (n.17075.1/2011)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 1112 particella 917 subalterno 251
- foglio 1112 particella 917 subalterno 252
- foglio 1112 particella 917 subalterno 506

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

CATASTO FABBRICATI - Visura storica per immobile

DATI DELLA RICHIESTA:

Comune di ROMA - Provincia di ROMA - foglio: 1112, particella 917 sub 251

Unità immobiliare soppressa dal 08/02/2011

- Foglio 1112 - particella 917 sub 251

DATI DERIVANTI DA - VARIAZIONE del 08/02/2011 protocollo n. RM0165638 in atti dal 08/02/2011 **FRAZIONAMENTO E FUSIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA** (n. 17075.1/2011)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 1112 particella 917 sub. 506
- foglio 1112 particella 917 sub. 252
- foglio 1112 particella 917 sub. 508
- foglio 1112 particella 917 sub. 509
- foglio 1112 particella 917 sub. 510

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/07/2009

- Foglio 1112 - particella 917 sub 251, zona cens. 6, categoria C/6, classe 13, consistenza 163 m², rendita € 766,06

Indirizzo: VIA DI MALAFEDE piano: S1 interno: 151 lotto: R;

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

DATI DERIVANTI DA - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/07/2009 protocollo n. RM1006589 in atti dal 10/07/2009 **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO** (n. 147584.1/2009)

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/04/1997

- Foglio 1112 - particella 917 sub 251, zona cens. 6, categoria C/6, classe 13, consistenza 163 m², rendita € 766,06 (L. 1.483.300)

Indirizzo: VIA DI MALAFEDE piano: S1 interno: 151 lotto: R;

Partita: 2161130

Annotazioni: classamento proposto (D.M. 701/94)

DATI DERIVANTI DA - COSTITUZIONE del 03/04/1997 in atti dal 03/04/1997 (n. N00574.1/1997)

Situazione degli intestati dal 09/08/2009

COMUNE DI ROMA con sede in ROMA

codice fiscale 02438750586

- diritto del concedente per 1/1 **CONCEDENTE PER L'AREA** fino al 08/02/2011



DATI DERIVANTI DA - VOLTURA D'UFFICIO del 09/08/2009 protocollo n. RM0156091 Voltura in atti dal 04/02/2011 Repertorio n.: 141805 Rogante:

ALLEGRI Sede: SORESINA Registrazione: UR Sede: RAPALLO Volume: 1093 n:
21 del 08/10/2009 DV.104100/09 TEST. OLOGR. (IST.155921/11) (n. 8562.1/2011)

Situazione degli intestati dal 09/08/2009



- proprietà superficaria per 1/4 fino al 09/08/2009

DATI DERIVANTI DA - TESTAMENTO OLOGRAFO del 09/08/2009 protocollo n.
RM1785666 Voltura in atti dal 17/12/2009 Repertorio n.: 141805 Rogante:
ALLEGRI FIORELLA Sede: SORESINA Registrazione: UR Sede: RAPALLO
Volume: 1093 n: 21 del 08/10/2009 SUCC. (n. 104100.1/2009)

Situazione degli intestati dal 22/12/2006



- proprietà superficaria per 1/2 in regime di separazione
dei beni fino al 09/08/2009

DATI DERIVANTI DA - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/12/2006 Nota
presentata con Modello Unico in atti dal 10/01/2007 Repertorio n.: 127749
Rogante: CESARINI BRUNO Sede: ROMA Registrazione: COMPRAVENDITA (n.
1079.1/2007)

Situazione degli intestati dal 03/04/1997

COMUNE DI ROMA con sede in ROMA
codice fiscale 02438750586

- diritto del concedente CONCEDENTE PER L'AREA fino al 09/08/2009



- comproprietario del fabbricato fino al 22/12/2006

DATI DERIVANTI DA - COSTITUZIONE del 03/04/1997 in atti dal 03/04/1997
Registrazione: (n. N00574.1/1997).

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1112	917	509	6	C/6	13	84 mq	90 mq	394,78 €	S1		

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato si trova in discrete condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

Per il fabbricato in cui ricade il bene pignorato non risulta costituito alcun condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non insiste su aree demaniali e sullo stesso non grava censo, livello e uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura in cemento armato e muratura; Solai: *predalles*; pavimentazione cementizia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato. Sono presenti, all'interno dello stesso masserizie, di vario genere.

PROVENIENZE VENTENNALI DI ENTRAMBI I BENI STAGGITI - LOTTO 1 E LOTTO 2

- **Formalità 2351/1509 del 13.01.1993** nota di trascrizione di **concessione diritto di superficie** del 11.01.1993 (rep. 13570/6440) atto a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma a favore e contro XXXXXXXXXXXXXXXX e contro e a favore di Comune di Roma.

- **Formalità 6137/3639 del 25.01.1993** nota di trascrizione di **rettifica** del 11.01.1993 (rep. 13570/6440) atto a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma a favore e contro XXXXXXXXXXXXXXXX e contro e a favore di Comune di Roma.



- **Formalità 81284/45797 del 28.12.1994** nota di trascrizione di **integrazione** del 15.12.1994 (rep. 17289/8348) atto a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma a favore e contro XXXXXXXXXXXXX e contro e a favore di Comune di Roma.

- **Formalità 36502/22134 del 11.06.1997** nota di trascrizione di **costituzione servitù di elettrodotto** ricevuto dal Notaio Alessandro Mattiangeli di Roma il 23.05.1997 (rep. 74356) a favore di Azienda Comunale Energia ed Ambiente - ACEA e contro HHHHHHHH.

- **Formalità 2002/1079 del 05.01.2007** nota di trascrizione di **compravendita** con atto a rogito dal Notaio Bruno Cesarini di Roma il 22.12.2006 (rep. 127749/6272) a favore di XXXXXXXXX per 1/2 della proprietà superficiale relativamente all'unità negoziale n.1 e XXXXXXXXXXXXX per 1/2 della proprietà superficiale relativamente all'unità negoziale n.1 contro XXXXXXXXXXXX per 1/1 della proprietà superficiale relativamente all'unità negoziale n.1.

- **Formalità 128342/49351 del 16.07.2007** nota di trascrizione di **costituzione di fondo patrimoniale** con atto a rogito dal Notaio Gabriella Pasquino di Roma il 11.07.2007 (rep. 19731/2578) a favore di XXXXXXXXXXXX per 1/6 della piena proprietà relativamente all'unità negoziale n.1 e 1/4 della proprietà superficiale relativamente all'unità negoziale n.2 XXXXXXXXXXXX per 1/6 della piena proprietà relativamente all'unità negoziale n.1 e 1/4 della proprietà superficiale relativamente all'unità negoziale n.2 contro XXXXXXXXXXXX per 1/3 della piena proprietà relativamente all'unità negoziale n.1 e 1/2 della proprietà superficiale relativamente all'unità negoziale n.2.

- **Formalità 149423/82232 del 11.11.2009** nota di trascrizione certificato di denunciata **successione** atto dell'Ufficio del Registro di Rapallo del 08.10.2009 (rep. 21/1093/9) – data di morte HHH – successione testamentaria a favore di XXXXXXXXXXXX ciascuna per 1/4 della proprietà superficiale relativamente all'unità negoziale n.1 e contro XXXXXXXXXXXX per 1/2 della proprietà superficiale relativamente all'unità negoziale n.1 (testamento olografo pubblicato dal Notaio Allegri in Sorina in data 26.08.2009 (rep. 141805).

- **Formalità 36957/22528 del 06.04.2011** nota di trascrizione **accettazione tacita di eredità** (data di morte HHHH) a rogito Notaio Giovanni Floridi di Roma del 23.03.2011 (rep. 30145/20709) a favore di XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX ciascuna per 1/4 della proprietà superficiale relativamente all'unità negoziale n.1 e contro XXXXXXXXXXXXX per 1/2 della proprietà superficiale relativamente all'unità negoziale n.1.

- **Formalità 36959/22530 del 06.04.2011** trascrizione atto di **compravendita** a rogito Giovanni Floridi di Roma del 23.03.2011 (rep. 30146/20710) a favore di XXXXXXXXXXXX per 1/2 della proprietà superficiale relativamente all'unità negoziale n.1 contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX ciascuna per 1/4 della proprietà superficiale relativamente all'unità negoziale n.1.

- **Formalità 6054/842 del 22.1.2016** nota di iscrizione di **ipoteca giudiziale** del 19.12.2015 (rep. 6018) del Tribunale Civile di Perugia derivante da decreto ingiuntivo (capitale € 301.911,00) a favore di XXXXXXXXXXXX per 90/100 della piena proprietà relativamente all'unità negoziale n.1, per 1/2 della proprietà superficiale relativamente all'unità negoziale n.2, per 5/100 della proprietà superficiale relativamente all'unità negoziale n.3 e contro XXXXXXXXXXXXXXXX per 90/100 della piena proprietà relativamente all'unità negoziale n.1, per 1/2 della proprietà superficiale relativamente all'unità negoziale n.2, per 5/100 della proprietà superficiale relativamente all'unità negoziale n.3.

- **Formalità 97901/66771 del 07.08.2017** nota di iscrizione di **verbale di pignoramento immobili** del 12.07.2017 (rep. 40553) del Tribunale Civile di Roma a favore di HHHH S.r.l. per 90/100 della piena proprietà relativamente all'unità negoziale n.1, per 1/2 della proprietà superficiale relativamente all'unità negoziale n.2, e contro XXXXXXXXXXXXX per 90/100 della piena proprietà relativamente all'unità negoziale n.1, per 1/2 della proprietà superficiale relativamente all'unità negoziale n.2.

DATA	A FAVORE	CONTRO	OGGETTO
11/06/1997			costituzione servitù
27/05/2011			Ipoteca volontaria
22/01/2016			Ipoteca giudiziale
07/08/2017			Pignoramento

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA - LOTTO 1 E LOTTO 2

Con delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 7387 dell'11.12.1987, esecutiva in data 13.01.1988, è stato approvato il secondo piano per l'edilizia economica e popolare predisposto dal Comune di Roma per l'attuazione della legge 18.04.1962 n. 167 - piano di zona C10 "Malafede".

L'intero fabbricato in cui ricadono i beni staggiati è stato edificato con **licenza edilizia 1162/C/1992 e s.m.i.**

Come già evidenziato nella nota informativa a firma del sottoscritto, versata agli atti il 06.11.2018, bisogna considerare che dal 06/04/1989 (L.122/1989 c.d. legge Tognoli), per la realizzazione di nuovi edifici sul territorio nazionale, venne istituito il vincolo pertinenziale tra nuove unità immobiliari e *standard a parcheggio*, con il **divieto di autonoma alienabilità, pena la nullità degli atti di compravendita. I parcheggi realizzati in "regime Tognoli", come quelli oggetto di pignoramento, sostanzialmente non sono trasferibili se non insieme alla unità immobiliare a cui sono destinati quali pertinenze.** E' solamente per gli immobili costruiti dal 16/12/2005 (L.246/2005 "semplificazione") che *"gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse"* (art 12 comma 9). La sentenza della Cassazione n. 9090 civ. sez. 6 del 5 giugno 2012 ha ad oggetto proprio l'analisi della portata applicativa della legge del 2005 n. 246, e ha stabilito che questa non ha efficacia retroattiva e si può applicare solo ai parcheggi costruiti successivamente al 2005.

Il vincolo pertinenziale dei box-auto pignorati con i soprastanti negozi si evince, senza alcun dubbio, anche dallo stralcio degli elaborati grafici riportato di seguito (licenza edilizia 1162/C/1992 s.m.i. - accesso agli atti presso il Comune di Roma eseguito dal sottoscritto in data 24.09.2018), in cui, per ogni singolo box-auto, è riportata la seguente dicitura: **"AUTORIMESSA DI PERTINENZA DEL NEGOZIO"**:



I box-auto pignorati, costruiti in “regime Tognoli” con licenza edilizia dell’anno 1992 (cfr allegato), sono stati illegittimamente separati dalle soprastanti unità immobiliari (negozi oggi di proprietà di terzi) a cui erano annessi e sottoposti al vincolo pertinenziale.

QUANTO SOPRA, PREGIUDICANDO LA EFFETTIVA VALIDITÀ DEI PRECEDENTI ATTI TRASLATIVI DEI BENI STAGGITI E, QUINDI, DI CONSEGUENZA, LA FUTURA POSSIBILITÀ DI VENDERE GLI STESSI SUL LIBERO MERCATO, VERRÀ TENUTO IN DEBITA CONSIDERAZIONE NELLA REDAZIONE DELLA STIMA FINALE DEGLI IMMOBILI.

Certificazioni energetiche, dichiarazioni di conformità, certificato di agibilità e certificato di prevenzione incendi

- **Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;**
- **Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico;**
- **Non esiste certificato di agibilità;**
- **Non esiste certificato di prevenzione incendi.**

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Il condominio in cui ricadono gli immobili pignorati è amministrato da:



lun-merc-ven. h. 10:00 - 12:45
Professione esercitata ai sensi della legge 14 gennaio 2013, n. 4 (G.U. n.22 del 26-1-2013).

L'importo della rata ordinaria del box n. 151 (lotto 1), a cui sono attribuiti in Tab. A 13,925/1000, corrisponde a circa €/trimestre 150,00.

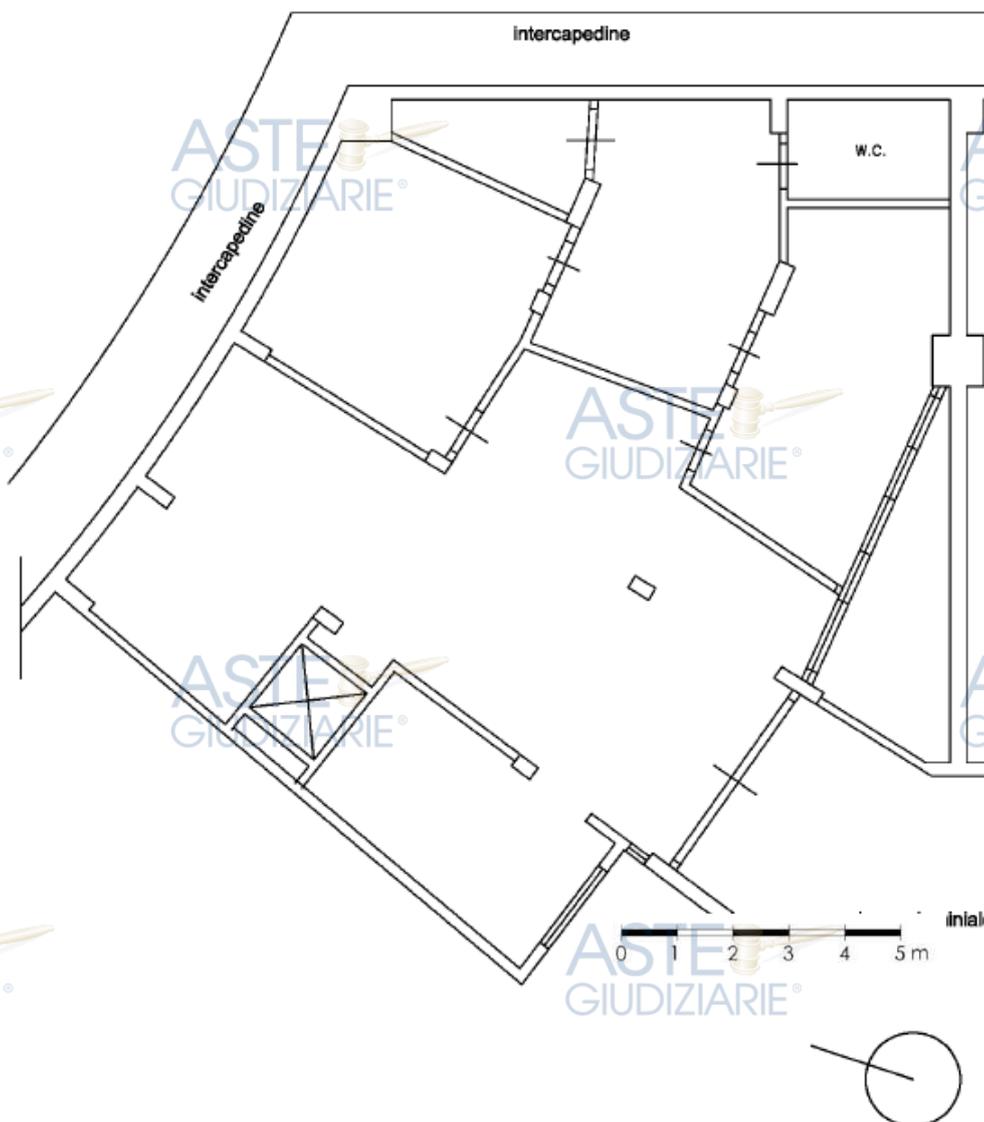
LOTTO 2

Il lotto è costituito dal seguente bene:

STATO ATTUALE DEI LUOGHI - LOTTO 2:



BOX N 152
PIANO S1
H 3,50



FOTOGRAFIE ESPLICATIVE ATTUALE STATO DEI LUOGHI - LOTTO 2:



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

L'immobile di cui al lotto n. 2 (box identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1112, particella 917, subalterno 510 (ex 252) oggetto dell'esecuzione appartiene attualmente a:

- **quota di ½ della proprietà superficiale fondo patrimoniale** costituito dal SIG. *****, nato a il (cod. fisc.) e dalla moglie in regime di separazione dei beni, con atto per Notaio Pasquino del 11.07.2007 (Rep. 19731, Racc. 2578) (NON PIGNORABILE);
- **quota di ½ della proprietà superficiale acquistata dal SIG. ***** nato a ***** il ***** (cod. fisc. *****)** con atto per Notaio Floridi del 23.03.2011.

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

QUOTA ½ PROPRIETÀ SUPERFICIALE *****, nato a ***** il

***** cod. fisc. *****

CONFINI

Confini box sub. 510, int. n. 152: area di manovra, intercapedine su due lati, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
BOX AUTO	170,00 mq	175,00 mq	1,00	175,00 mq	3,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				175,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI LOTTO 2 (BOX N. 152 - SUB. 510 EX 252)

INTESTATI ATTUALI: COMUNE DI ROMA codice fiscale 02438750586 - diritto del concedente per 1/1
CONCEDENTE PER L'AREA

XXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il ***** codice fiscale XXXXXXXXXXXX - proprietà superficiaria per 1/1 in regime di separazione dei beni.

CATASTO FABBRICATI - Visura storica per immobile

DATI DELLA RICHIESTA:

Comune di ROMA - Provincia di ROMA - foglio: 1112, particella 917 sub 252

Unità immobiliare soppressa dal 08/02/2011

- Foglio 1112 - particella 917 sub 252

DATI DERIVANTI DA - VARIAZIONE del 08/02/2011 protocollo n. RM0165638 in atti dal 08/02/2011 FRAZIONAMENTO E FUSIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 17075.1/2011)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 1112 particella 917 sub. 251
- foglio 1112 particella 917 sub. 506
- foglio 1112 particella 917 sub. 508
- foglio 1112 particella 917 sub. 509
- foglio 1112 particella 917 sub. 510

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/07/2009

- Foglio 1112 - particella 917 sub 251, zona cens. 6, categoria C/6, classe 13, consistenza 153 m², rendita € 733,16

Indirizzo: VIA DI MALAFEDE piano: S1 interno: 152 lotto: R;

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

DATI DERIVANTI DA - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/07/2009 protocollo n. RM1006590 in atti dal 10/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 147585.1/2009)

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/04/1997

- Foglio 1112 - particella 917 sub 251, zona cens. 6, categoria C/6, classe 13, consistenza 153 m², rendita € 733,16

Indirizzo: VIA DI MALAFEDE piano: S1 interno: 152 lotto: R;

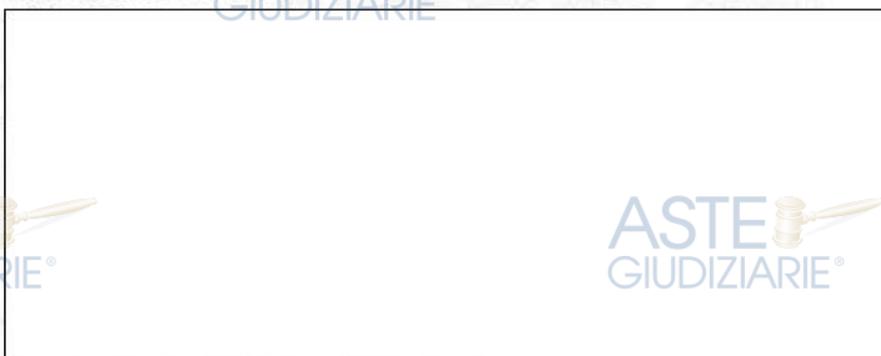
Partita: 2161130

Annotazioni: classamento proposto (D.M. 701/94)

DATI DERIVANTI DA - COSTITUZIONE del 03/04/1997 in atti dal 03/04/1997 (n. N00574.1/1997)

Situazione degli intestati dal 09/08/2009

COMUNE DI ROMA con sede in ROMA
codice fiscale 02438750586



DATI DERIVANTI DA - VOLTURA D'UFFICIO del 09/08/2009 protocollo n. RM0156091 Voltura in atti dal 04/02/2011 Repertorio n.: 141805 Rogante: ALLEGRI Sede: SORESINA Registrazione: UR Sede: RAPALLO Volume: 1093 n: 21 del 08/10/2009 DV 104100/09 TEST. OLOGR. (IST.155921/11) (n. 8562.1/2011)



Situazione degli intestati dal 09/08/2009

[Redacted area]

- proprietà superficaria per 1/4 fino al 09/08/2009

DATI DERIVANTI DA TESTAMENTO OLOGRAFO del 09/08/2009 protocollo n. RM1785666 Voltura in atti dal 17/12/2009 Repertorio n.: 141805 Rogante: ALLEGRI FIORELLA Sede: SORESINA Registrazione: UR Sede: RAPALLO Volume: 1093 n: 21 del 08/10/2009 SUCC. [Redacted area] (n. 104100.1/2009)

Situazione degli intestati dal 22/12/2006

[Redacted area]

- proprietà superficaria per 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 09/08/2009

DATI DERIVANTI DA - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/12/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/01/2007 Repertorio n.: 127749 Rogante: CESARINI BRUNO Sede: ROMA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 1079.1/2007)

Situazione degli intestati dal 03/04/1997

COMUNE DI ROMA con sede in ROMA
codice fiscale 02438750586

[Redacted area]

codice fiscale [Redacted area]

- comproprietario del fabbricato fino al 22/12/2006

DATI DERIVANTI DA - COSTITUZIONE del 03/04/1997 in atti dal 03/04/1997
Registrazione: (n. N00574.1/1997)

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

CATASTO FABBRICATI - Visura storica per immobile

DATI DELLA RICHIESTA:

Comune di ROMA - Provincia di ROMA - foglio: 1112, particella 917 sub 506

Unità immobiliare soppressa dal 08/02/2011

- Foglio 1112 - particella 917 sub 252

DATI DERIVANTI DA - VARIAZIONE del 08/02/2011 protocollo n. RM0165638 in atti dal 08/02/2011 FRAZIONAMENTO E FUSIONEVARIAZIONE DI



La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 1112 particella 917 sub. 251
- foglio 1112 particella 917 sub. 252
- foglio 1112 particella 917 sub. 508
- foglio 1112 particella 917 sub. 509
- foglio 1112 particella 917 sub. 510

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/12/2008

- Foglio 1112 - particella 917 sub 506, zona cens. 6, categoria C/1, classe 9, consistenza 74 m², rendita € 2.079,05

Indirizzo: PIAZZA GIOVANNI OMICCIOLI n. 103 piano: T;

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

DATI DERIVANTI DA - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/12/2008 protocollo n. RM1616069 in atti dal 05/12/2008 **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO** (n. 126597.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/12/2007

- Foglio 1112 - particella 917 sub 506, zona cens. 6, categoria C/1, classe 9, consistenza 74 m², rendita € 2.079,05

Indirizzo: PIAZZA GIOVANNI OMICCIOLI n. 103 piano: T;

Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

DATI DERIVANTI DA - VARIAZIONE del 05/12/2007 protocollo n. RM1422277 in atti dal 05/12/2007 **FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA** (n.115247.1/2007)

Situazione degli intestati dal 09/08/2009

COMUNE DI ROMA con sede in ROMA
codice fiscale 02438750586



- proprietà superficiaria per 1/4 fino al 08/02/2011

DATI DERIVANTI DA - VOLTURA D'UFFICIO del 09/08/2009 protocollo n. RM0156091 Voltura in atti dal 04/02/2011 Repertorio n.: 141805 Rogante: ALLEGRI Sede: SORESINA Registrazione: UR Sede: RAPALLO Volume: 1093 n: 21 del 08/10/2009 DV.104100/09 TEST. OLOGR. (IST.155921/11) (n. 8562.1/2011)

Situazione degli intestati dal 09/08/2009



- proprietà superficiaria per 1/4 fino al 09/08/2009

- proprietà superficiaria per 1/4 fino al 09/08/2009

DATI DERIVANTI DA - TESTAMENTO OLOGRAFO del 09/08/2009 protocollo n. RM1785666 Voltura in atti dal 17/12/2009 Repertorio n.: 141805 Rogante: ALLEGRI FIORELLA Sede: SORESINA Registrazione: UR Sede: RAPALLO Volume: 1093 n: 21 del 08/10/2009 SUCC. [REDACTED] (n. 104100.1/2009)

Situazione degli intestati dal 05/12/2007

COMUNE DI ROMA con sede in ROMA
codice fiscale 02438750586



- proprietà superficiaria per 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 09/08/2009

DATI DERIVANTI DA - VARIAZIONE del 05/12/2007 protocollo n. RM1422277 in atti dal 05/12/2007 Registrazione: FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 115247.1/2007)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 18/09/2007

- Foglio 1112 - particella 917 sub 504, zona cens. 6, categoria C/1, classe 9, consistenza 116 m², rendita € 3.259,05

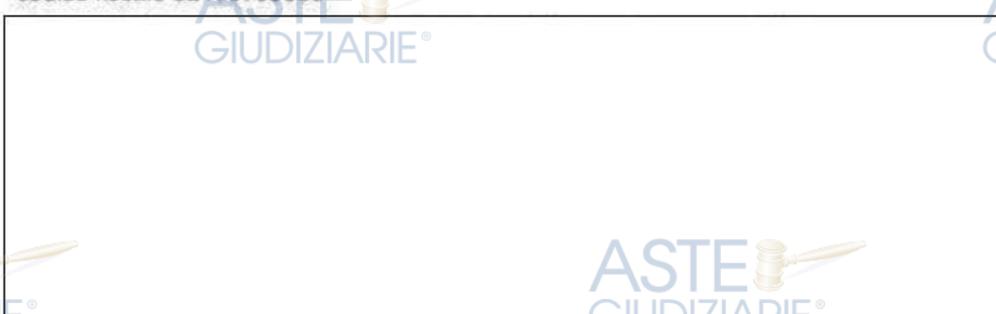
Indirizzo: PIAZZA GIOVANNI OMICCIOLI n. 102 n. 103 piano: I;

Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

DATI DERIVANTI DA - FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.83094.1/2007)

Situazione degli intestati dal 18/09/2007

COMUNE DI ROMA con sede in ROMA
codice fiscale 02438750586



- proprietà superficiaria per 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 05/12/2007

DATI DERIVANTI DA - VARIAZIONE del 18/09/2007 protocollo n. RM1033693 in atti dal 18/09/2007 Registrazione: FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 03/04/1997

- Foglio 1112 - particella 917 sub 66, zona cens. 6, categoria C/1, classe 9, consistenza 145 m², rendita € 4.073,81 (L. 7.888.000)

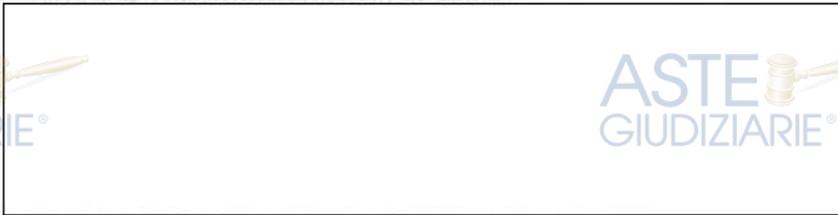
Indirizzo: VIA DI MALAFEDE piano: T interno: 18 lotto: R edificio: R3;

Partita: 2161130

Annotazioni: classamento proposto (D.M. 701/94)

DATI DERIVANTI DA - COSTITUZIONE del 03/04/1997 in atti dal 03/04/1997 (n. N00574.1/1997)

Situazione degli intestati dal 22/12/2006



- proprietà superficaria per 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 18/09/2007

DATI DERIVANTI DA - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/12/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/01/2007 Repertorio n.: 127749 Rogante: CESARINI BRUNO Sede: ROMA

Situazione degli intestati dal 03/04/1997

COMUNE DI ROMA con sede in ROMA
codice fiscale 02438750586



- comproprietario del fabbricato fino al 22/12/2006

DATI DERIVANTI DA - COSTITUZIONE del 03/04/1997 in atti dal 03/04/1997
Registrazione: (n. N00574.1/1997)

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1112	917	509	6	C/6	13	173 mq	177 mq	813,06 €	S1		

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato si trova in mediocri condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

Per il fabbricato in cui ricade il bene pignorato non risulta costituito alcun condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non insiste su aree demaniali e sullo stesso non grava censo, livello e uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura in cemento armato e muratura; Solai: *predalles*; pavimentazione cementizia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato. All'interno dell'immobile sono presenti masserizie di vario genere.

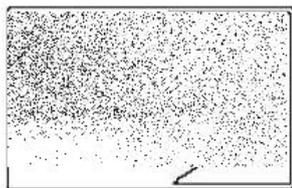


FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

DATA	A FAVORE	CONTRO	OGGETTO
11/06/1997			costituzione servitù
27/05/2011			Ipoteca volontaria
22/01/2016			Ipoteca giudiziale
07/08/2017			Pignoramento

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Il condominio in cui ricadono gli immobili pignorati è amministrato da:



lun.-merc.-ven. h. 10.00 - 12.45
Professione esercitata ai sensi della legge 14 gennaio 2013, n. 4 (G.U. n.22 del 26-1-2013).

L'importo della rata ordinaria del box n. 152 (lotto 2), a cui sono attribuiti in Tab. A 13,395/1000, corrisponde a circa €/trimestre 290,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La normativa relativa alla regolamentazione degli immobili realizzati in regime di edilizia economica e popolare, complessa e spesso oggetto di modifiche, prevede l'imposizione sia di divieti temporali di vendita che di limitazioni alla determinazione del prezzo di vendita o del canone di locazione, indicando preventivamente nell'atto di convenzione i parametri per la determinazione degli stessi.

Risulta di fondamentale importanza specificare che **"GLI IMMOBILI NON RESIDENZIALI NON SOGGIACCIONO ALLA DISCIPLINA DELL'AFFRANCAZIONE poiché le disposizioni di cui all'art. 35 della L.865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e) l'inserimento in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".**

Si precisa comunque che, in merito al prezzo massimo di cessione - non applicabile nel caso di specie -, quanto stabilito dalle SS.UU Cass. 1835/15 si applica esclusivamente alle vendite tra privati; in particolare, malgrado le Sezioni Unite abbiano definito il vincolo del prezzo come un onere reale che segue l'immobile in tutti i suoi trasferimenti, tale limite non si rileva in sede di esecuzione forzata, in

quanto nell'espropriazione immobiliare il trasferimento avviene contro la volontà del soggetto espropriato e inoltre vi è la particolarità della procedura di vendita all'asta (più offerte con conseguente gara al rialzo), che non permetterebbe una vendita con prezzo "bloccato".

A seguito di quanto sopra esposto, si fissano, in primis, i concetti per definire il regime giuridico del diritto di superficie (disciplinato dagli articoli 952 - 956 del c.c.): diritto reale sulla cosa altrui che si costituisce, quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo, allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. Il diritto si origina anche quando il proprietario cede un fabbricato già costruito ma non il suolo. La costituzione di questo diritto vale a sospendere il principio di accessione. In caso di cessione a tempo determinato, una volta scaduto il termine, il diritto di superficie si estingue e riprende vigore il principio di accessione, con la conseguenza dell'annessione della proprietà della costruzione da parte del proprietario del suolo. La trasformazione del "diritto di superficie" in "diritto di proprietà" costituisce per gli assegnatari dei singoli immobili un notevole vantaggio economico. Infatti, il valore di un immobile in "diritto di superficie" è inferiore, sin dal primo acquisto, a quello di un'immobile in piena proprietà e, al contrario, di quest'ultimo, diminuisce nel tempo con l'approssimarsi della scadenza della concessione del diritto di superficie.

Ai fini della determinazione del valore del diritto superficiario occorre innanzitutto individuare il valore del bene in regime di libero mercato, ovvero in piena proprietà.

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) degli immobili pignorati tiene conto sia delle indagini di mercato svolte - prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili oggetto della stima -, sia dei valori unitari forniti dalla Borsa Immobiliare di Roma che di quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

Il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma - organismo istituito dalla Camera di Commercio di Roma nel 1989 - è il risultato dell'attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) entrambe finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana.

Si procede, di seguito, alla determinazione del più probabile valore di mercato.

La determinazione del valore di mercato con il criterio analitico, si lega alla definizione economica che, dividendo il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione, permette di risalire al valore del capitale che lo ha generato, cioè:

$V_i = C_m / R$, in cui:

V_i = Valore immobile

C_m = reddito medio netto annuo (già detratta l'incidenza del 40% di spese, quali manutenzione, servizi, assicurazione, imposte, tasse, ecc.)

R = tasso di investimento o capitalizzazione.

In riferimento a quanto sopra, è palese che il reddito, in regime di libero mercato, sia influenzato dai seguenti elementi:

- sicurezza e durata fisica del bene;
- natura e destinazione d'uso del medesimo;
- richiesta o meno di locazione sul libero mercato;
- libertà o meno da vincoli legali;

Pertanto, la scelta del saggio di capitalizzazione deriva dall'analisi delle diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente, determinandone la sua oscillazione in più o in meno rispetto al numero di "influenze ascendenti o discendenti", partendo dal saggio medio. La variazione di fruttuosità sulla piazza oscilla da una percentuale minima del 2% ad una massima del 6%, scaglionata secondo una scala formulata sulla base dei fattori sopra evidenziati.

VALORE DI RIFERIMENTO 1: Fonte: AGENZIA DELLE ENTRATE – BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI – Fascia/Zona: Suburbana - cod. zona E83

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1950	2850	L	7,5	10,8
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1500	2200	L	6,5	9,5
Box	NORMALE	800	1150	L	4,3	6
Posti auto coperti	NORMALE	600	900	L	3,5	5
Posti auto scoperti	NORMALE	350	500	L	2,3	3,3
Ville e Villini	NORMALE	1500	2250	L	6,3	9,3

VALORE DI RIFERIMENTO 2:

Fonte: TECNOBORSA - BORSA IMMOBILIARE DI ROMA – Zona Z33 (MALAFEDE) – (Municipio: X – EX MUNUCIPIO XIII)

Z33 Acilia Sud - AXA - Malafede (Municipio: X - ex Municipio XIII)		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
Superficie in ha	1067.06	Euro/mq	Euro/mq/mese
Abitazioni censite:			
Occupate	8287		
Non occupate	756		
Totale	9043		
Abitazioni occupate:			
In proprietà	57.50%		
In locazione	36.70%		
Altro	5.80%		
Abitazioni - I fascia	2.200,00	↑	6,00
Abitazioni - II fascia	1.650,00	↑	4,50
Uffici	1.700,00	↔	5,50
Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia	1.900,00	↔	10,00
Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - II fascia	1.350,00	↔	6,50
Locali - complessi attività terziarie industriali	1.000,00	↔	5,00
Locali - complessi attività turistiche	nq	↔	nq
Boxes e posti auto	850,00	↔	5,00

VALORE DI RIFERIMENTO 3:

Fonte: RICERCHE DI MERCATO – ANNUNCI IMMOBILIARI

	Compravendita		Valori locativi	
	Euro/mq	Euro/mq max	Euro/mq mese min	Euro/mq mese max
	Min	Max	Min	Max
BOX-AUTO	500,00	1.000,00	4	8

Per l'anno 2023, la quotazione media stimata corrisponde ad un valore immobiliare pari a €/mq 600,00 e un reddito medio annuo pari a €/mq 40,00.

STIMA IPOTETICO VALORE PIENA PROP. LOTTO 1

Criterio di valutazione sintetico/comparativo

Totale superficie commerciale	(tab.)	mq.	90,00
Valore medio al mq. di superficie commerciale		€/mq.	€ 600,00
Tot. mq.	90,00	x	€/mq. € 600,00
			€ 54.000,00 (A)

Criterio di valutazione analitico

Totale superficie commerciale	(tab.)	mq.	90,00
Reddito annuo stimato		€	40,00
			90,00 €
			3.600,00
Saggio di capitalizzazione applicato = 6 %			

Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi:

Valore immobile =	€ 3.600,00	0,06	€ 60.000,00 (B)
-------------------	------------	------	-----------------

Operando la media dei tre valori si ottiene il valore venale dell'immobile:

$$(A) + (B) / 2 = € 57.000,00$$

STIMA VALORE VENALE

(ipotizzando che gli immobili siano astrattamente vendibili sul libero mercato)

€ 57.000,00



STIMA IPOTETICO VALORE PIENA PROP. LOTTO 2

Criterio di valutazione sintetico/comparativo

Totale superficie commerciale	(tab.)	mq.	175,00		
Valore medio al mq. di superficie commerciale		€/mq.	€	600,00	
Tot. mq.	175,00	x	€/mq.	€	600,00
				€	105.000,00 (A)

Criterio di valutazione analitico

Totale superficie commerciale	(tab.)	mq.	175,00		
Reddito annuo stimato		€	40,00	175,00	€
Saggio di capitalizzazione applicato	= 6 %				

Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi:

Valore immobile =	€	7.000,00	0,06	€	116.666,67 (B)
-------------------	---	----------	------	---	-----------------------

Operando la media dei tre valori si ottiene il valore venale dell'immobile:

$$(A) + (B) / 2 = \text{€ } 110.833,33$$

STIMA VALORE VENALE

(ipotizzando che gli immobili siano astrattamente vendibili sul libero mercato)

€ **110.000,00**

CALCOLO DEL VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE LOTTO 1:

Con convenzione del 1992 (cfr. allegato), il Comune di Roma ha concesso il diritto di Superficie (comparto V).

Durata residua di 68 anni 99 anni - (2023 - 1992) = 99 - 31

Avendo stimato il valore della ipotetica piena proprietà del bene pari a € 57.000,00, abbiamo:

$$€ 57.000,00 \times 0,80 = € 45.600,00$$

$$€ 45.600,00 / 99 = € 460,60$$

$$€ 460,60 \times 68 = € 31.320,80$$

Valore del diritto di superficie residuo (arrotondato): € 31.000,00, ove:

(0,80 coefficiente di riduzione a diritto di superficie);

(99 anni di durata originaria del diritto);

(68 anni di durata residua del diritto di superficie);

In virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c., risulta inoltre necessario apportare una decurtazione del 10 %, pertanto:

VALORE FINALE DI STIMA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE (LOTTO 1):

$$€ 31.000,00 \times 10\% = € 3.100,00$$

$$€ 31.000,00 - € 3.100,00 = \underline{\underline{€ 28.000,00 \text{ arrotondato (intero diritto di superficie)}}}$$

STIMA QUOTA ½ PROP. SUP.:

$$€ 28.000,00 \times 0,80 \times 0,5 = \underline{\underline{€ 11.200,00}}$$

(0,80 coefficiente di riduzione per minore "appetibilità" vendita quota);

(0,50 coefficiente vendita 50% prop. sup.);

CALCOLO DEL VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE LOTTO 2:

Con convenzione del 1992 (cfr. allegato), il Comune di Roma ha concesso il diritto di Superficie (comparto V).

Durata residua di 68 anni 99 anni - (2023 - 1992) = 99 - 31

Avendo stimato il valore della ipotetica piena proprietà del bene pari a € 57.000,00, abbiamo:

€ 110.000,00 x 0,80 = € 88.000,00

€ 88.000,00 / 99 = € 888,88

€ 888,88 x 68 = € 60.443,84

Valore del diritto di superficie residuo (arrotondato): € 60.000,00, ove:

(0,80 coefficiente di riduzione a diritto di superficie);

(99 anni di durata originaria del diritto);

(68 anni di durata residua del diritto di superficie);

In virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c., risulta inoltre necessario apportare una decurtazione del 10 %, pertanto:

VALORE FINALE DI STIMA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE (LOTTO 1):

€ 60.000,00 x 10% = € 6.000,00

€ 60.000,00 - € 6.000,00 = **€ 54.000,00 (intero diritto di superficie).**

STIMA QUOTA ½ PROP. SUP.:

€ 54.000,00 x 0,80 x 0,5 = **€ 21.600,00**

(0,80 coefficiente di riduzione per minore "appetibilità" vendita quota);

(0,50 coefficiente vendita 50% prop. sup.);

LOTTO 1

- **BOX-AUTO IN AUTORIMESSA COLLETTIVA** sita in Roma, Via Lionello Balestrieri n. 82, int. 151, piano S1, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 1112, particella 917, subalterno 509;

Valore finale di stima intera prop. superficiaria: € 28.000,00

Valore finale di stima ½ prop. superficiaria: € 11.200,00

LOTTO 2

- **BOX-AUTO IN AUTORIMESSA COLLETTIVA** sita in Roma, Via Lionello Balestrieri n. 82, int. 152, piano S1, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 1112, particella 917, subalterno 510.

Valore finale di stima intera prop. superficiaria: € 54.000,00

Valore finale di stima ½ prop. superficiaria: € 21.600,00

L'intero fabbricato in cui ricadono i beni staggiti è stato edificato con licenza edilizia 1162/C/1992 e s.m.i..

Entrambi gli immobili pignorati risultano conformi alle planimetrie catastali ma difformi rispetto a quanto previsto dal titolo edilizio.

Come già evidenziato nella nota informativa a firma del sottoscritto, versata agli atti il 06.11.2018, bisogna considerare che dal 06/04/1989 (L.122/1989 c.d. legge Tognoli), per la realizzazione di nuovi edifici sul territorio nazionale, venne istituito il vincolo pertinenziale tra nuove unità immobiliari e standard a parcheggio, con il divieto di autonoma alienabilità, pena la nullità degli atti di compravendita. I parcheggi realizzati in "regime Tognoli", come quelli oggetto di pignoramento, sostanzialmente non sono trasferibili se non insieme alla unità immobiliare a cui sono destinati quali pertinenze. I box-auto pignorati, costruiti in "regime Tognoli" con licenza edilizia dell'anno 1992 (cfr allegato), sono stati illegittimamente separati dalle soprastanti unità immobiliari (negozi oggi di proprietà di terzi) a cui erano annessi e sottoposti al vincolo pertinenziale.

Quanto sopra, pregiudicando la effettiva validità dei precedenti atti traslativi dei beni staggiti e, quindi, di conseguenza, la futura possibilità di vendere gli stessi sul libero mercato, è stato tenuto in debita considerazione nella redazione della stima finale degli immobili.

L'autorimessa collettiva in cui ricadono i beni pignorati è - allo stato attuale - sprovvista di certificato di agibilità e di certificato di prevenzione incendi.

Entrambi gli immobili staggiti sono nella disponibilità dell'esecutato e risultano colmi di masserizie, mobilio e macchinari vari. Gli stessi dovranno essere svuotati quanto prima, considerato il futuro eventuale rilascio del certificato di prevenzione incendi, che risulta essere incompatibile con la presenza di numerosi elementi infiammabili all'interno dei box-auto.



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

Roma, li 27/04/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rossetti Andrea
(firmato digitalmente)

ALLEGATI:

- ATTESTAZIONI INVIO RELAZIONE ALLE PARTI.pdf
- RELAZIONE VERSIONE PRIVACY.pdf

- ATTESTAZIONI INVIO RELAZIONE ALLE PARTI.pdf
- ATTI NOTARILI - CONSERVATORIA.rar
- CONCESSIONE EDILIZIA.PDF
- CONVENZIONE URBANISTICA.pdf
- DIA PROT. 94070-2010.pdf
- DOCUMENTI RICEVUTI DA AMMINISTR. CONDOM.pdf
- DOMANDA CERTIFICATO ABITABILITA' (non rilasciato).PDF
- FOTO LOTTO 1.rar
- FOTO LOTTO 2.rar
- PIANO DI ZONA_C10_nta.pdf
- PROGETTO ACQUISITO AL DIP. P.A.U.pdf
- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.PDF
- RELAZIONE VERSIONE PRIVACY.pdf
- VERBALI DI ACCESSO.pdf
- VISURA STORICA CATASTALE sub 509.pdf
- VISURA STORICA CATASTALE sub 510.pdf

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®