

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Blasi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 251/2022 del R.G.E.

promossa da

**BNL SPA**

Codice fiscale: 09339391006

contro

Codice fiscale:

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini .....	6
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali.....	9
Stato conservativo.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	22
<b>Lotto Unico</b> .....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 251/2022 del R.G.E.....	23
<b>Lotto Unico</b> .....	23



All'udienza del 22/11/2022, il sottoscritto Arch. Di Blasi Francesco, con studio in Via Quinto Fabio Pittore, 13 - 00136 - Roma (RM), email f-diblas@libero.it, PEC fr.diblas@pec.archrm.it, Tel. 06 35404342, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/12/2022 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 Priolo Gargallo 16, piano TERRA / S1

## DESCRIZIONE

Immobile sito in Roma Via Priolo Gargallo n. 16 al piano terra e seminterrato distinto con l'interno 2, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1021 particella 3469 subalterno 502 Categoria catastale A/2 composto da piccolo ingresso al piano terra, scala di collegamento interna con il piano S1 composto da due ampi locali tra loro comunicanti di cui uno solo areato tramite affaccio su intercapedine, un locale bagno cieco e una chiostrina di illuminazione e areazione posta a distacco con la particelle 4552 e 4553 del Foglio 1021. L'immobile con originaria destinazione urbanistica "commerciale" è stato oggetto dopo il suo completamento di istanza per condono edilizio non definito (frazionamento e cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale) ed è stato realizzato su area in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata ai sensi dell'art. 35 Legge n. 865/71, PdZ n. B5 "Rocca Fiorita" - comparto "i", costituito per la realizzazione di mc 8.532 di residenziale e mc 3780 di non residenziale. Le convenzioni urbanistiche con cui l'edificio è stato realizzato sono del 10/07/1992 a rogito del Notaio Ungari Trasatti repertorio 12558/5990 e successiva integrazione del 08.09.1995 a rogito del Notaio Ungari Trasatti repertorio 18602 raccolta 9070. Il bene staggito ha una superficie commerciale di circa mq.45,69

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 24/07/2024.

Custode delle chiavi: AVV. MASSIMO CARAVETTA

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

Il bene staggito è stato edificato su area concessa in diritto di superficie dal Comune di Roma nel piano Piano di zona B5 "Rocca Fiorita" convenzioni a Rogito Notaio Ungari Trasatti di Roma del 10/07/1992 rep. 12558 e integrazione del 08/09/1995 rep. 18602, per l'edificazione di mc. 8532,00 di superficie residenziale e di mc 3.780,00 di superficie non residenziale.

Si segnala che per gli immobili con regime di edilizia agevolata (convenzionata ai sensi dell'art. 35, L. n. 865/1971) non è possibile vendere a prezzo di mercato, ma a canone calmierato, di conseguenza, per vendere a prezzo di mercato è necessario procedere all'affrancazione del terreno.

In conclusione il futuro aggiudicatario potrà depositare al Comune di Roma apposite istanze onerose di:

- Convenzione modificativa da proprietà superficaria a piena proprietà - art. 31 commi 45,47, 48 legge 448/1998;
- Convenzione di affrancazione Per rimuovere i vincoli di prezzo - Art. 31 commi 49 bis (PEEP) e 49 ter (Bucalossi) legge448/1998.



L'istanza per procedere alle Convenzioni per la rimozione dei vincoli e dei limiti alla circolazione degli alloggi, fa capo al singolo proprietario degli alloggi, nonostante l'unitarietà della Convenzione.

La problematica sulle procedure di affrancazione nel caso specifico scaturiscono dalla modifica apportata unilateralmente alla convenzione ed alla sua integrazione con il cambio di destinazione d'uso urbanistico - da commerciale ad abitativo e successivo frazionamento - e su cui pende una domanda di condono edilizio ancora non definita a richiesta della Soc.

NOTE ALLA CONVENZIONE - cessione in proprietà delle aree e affrancazione dai vincoli.

Trattasi di immobile a destinazione urbanistica "commerciale" (su cui successivamente è stata depositata istanza di condono edilizio per frazionamento e cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale) realizzato su area in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata ai sensi dell'art. 35 Legge n. 865/71, PdZ n. B5 "Rocca Fiorita" - comparto "i". per la realizzazione di mc 8.532 di residenziale e mc 3780 di non residenziale.

L'immobile staggito (in sede di approvazione progetto di concessione aveva destinazione commerciale ed era parte dei mc 3780 di non residenziale concessi con la convenzione stipulata in data 10/07/1992 a rogito del Notaio Ungari Trasatti repertorio 12558/5990 e successiva integrazione del 08.09.1995 a rogito del Notaio Ungari Trasatti repertorio 18602 raccolta 9070) e quindi non soggetto a prezzo massimo di cessione è stato acquistato dall'esecutata in data 06/11/2006 dal Sig. per averlo acquistato dalla . per atto Notaio Antonio Manzi rep. 78462.

## CONVENZIONI

La convenzione stipulata in data 10/07/1992 a rogito del Notaio Ungari Trasatti repertorio 12558/5990 tra la , società assegnataria ed il Comune di Roma.

Con la Legge 23 dicembre 1998, n. 448 contenente "Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo" (G.U. n. 302 del 29 dicembre 1998, s.o. 210/L), all'art. 31 è stata offerta, ai Comuni, la possibilità di cedere in proprietà le aree comprese nei P.E.E.P già concesse in diritto di superficie ex art. 35 della legge 865/71. Il Comune di Roma con la Delibera del Commissario Straordinario, adottata con i poteri dell' A.C. n.40 del 6.05.2016, ha approvato i criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. per la cessione in proprietà delle aree solo per alcuni Piani di Zona in cessione. IL PdZ n. B5 "Rocca Fiorita" all'attualità il citato piano rientra nei PdZ in cui i proprietari degli alloggi e di edifici non residenziali, possono richiedere la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per la parte di loro spettanza.

Per la citata convenzione il futuro aggiudicatario dovrà accettare tutti i patti, le condizioni e le limitazioni in essa contenuti, obbligandosi per sé ed aventi causa a rispettarli. Si segnalano gli articoli di cui si rimanda ad una attenta lettura: Art. 1 - presupposti e contenuto della convenzione; art. 2 - durata, contenuto, esercizio della concessione, criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione; art. 3 - corrispettivo della concessione; art. 4 - opere di urbanizzazione a carico del concessionario; art. 5 - clausola di garanzia e ipoteca legale; art. 6 - ipotecabilità del diritto di superficie; art. 7 - realizzazione di edifici residenziali o misti - termine di inizio e fine lavori - proroghe; art- 8 - requisiti dei soci nel caso di cooperative o loro consorzi; art. 9 - criteri per le vendite nel caso di imprese; art. 9 bis - cessione in favore di enti pubblici o di società di assicurazioni; art. 10 - impianti elettrici di acqua e gas; art. 11 - ritrovamenti archeologici; art. 12 - dispensa da responsabilità; art. 13 - sottosuolo e soprassuolo; art. 14 - criteri per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove richiesta, nonché per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione (art. 35 comma 8 lettera E) della legge n. 865/71; art. 15 - sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ed i casi di maggiore gravità in cui tale inosservanza comporta la decadenza della concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie - art. 35, comma 8 lettera F della legge n.865/71 art. 16 - trascrizione della convenzione; art. 17 - esecutività della convenzione; art. 18 - spese contrattuali; articolo 19 - altri allegati.

E successiva integrazione stipulata in data 08.09.1995 a rogito del Notaio Ungari Trasatti repertorio 18602 raccolta 9070 tra la società assegnataria ed il Comune di Roma.

Per la citata convenzione integrativa il futuro aggiudicatario dovrà accettare tutti i patti, le condizioni e le limitazioni in essa contenuti, obbligandosi per sé ed aventi causa a rispettarli. Si segnalano gli articoli di cui si rimanda ad una attenta lettura:

Art. 1 - presupposti e contenuto della convenzione; art. 2 - modificazione ed integrazione della precedente convenzione per me notaio del 10/07/1992 rep.012558/5990;  
art. 3 - rinvio - novazione - corrispettivo; art. 4 - trascrizione;  
art. 5 esecutività della convenzione.

**Per la tematica specifica si rimanda alla lettura dei seguenti riferimenti normativi:**

- DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- LEGGE 28 gennaio 1977, n. 10 Norme per la edificabilità dei suoli;
- LEGGE 22 ottobre 1971, n. 865 Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 18 aprile 1962, n. 167; 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata;
- LEGGE 17 febbraio 1992, n. 179 Norme per l'edilizia residenziale pubblica;
- DECRETO-LEGGE 23 ottobre 2018, n. 119 Disposizioni urgenti in materia fiscale e finanziaria;
- LEGGE 23 dicembre 1998, n. 448 Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo;
- DECRETO 28 settembre 2020, n. 151 Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata;
- Delibera giunta capitolina n. 133 del 21 dicembre 2021;
- DECRETO-LEGGE 31 maggio 2021, n. 77 Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure;
- DECRETO-LEGGE 21 marzo 2022, n. 21 "Misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi ucraina".

La convenzione nella sua interezza è in allegato agli atti urbanistici nel capitolo dedicato.

Si segnala che gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione del prezzo massimo di cessione, 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".

Con la Legge 23 dicembre 1998, n. 448 contenente "Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo" (G.U. n. 302 del 29 dicembre 1998, s.o. 210/L), all'art. 31 è stata offerta, ai Comuni, la possibilità di cedere in proprietà le aree comprese nei P.E.E.P già concesse in diritto di superficie ex art. 35 della legge 865/71 e la possibilità di sostituire le convenzioni stipulate per la cessione della proprietà con i vincoli condizionanti il libero godimento degli immobili stessi, ai sensi dell'art. 35, Legge 865/71, con una nuova convenzione, di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto della L. 10/77, oggi art.18 del D.P.R. 380/2001.

Con delibera dell'A.C. 111 del 06.06.2023 si concede la trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà del piano di zona - Rocca Fiorita (PdZ B5).

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Priolo Gargallo 16, piano TERRA ED S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- (Proprietà superficiaria 1/1)

Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Comune di Roma (Diritto del concedente 1/1)

Codice fiscale: 02438750586

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

- (Proprietà superficiaria 1/1)

La proprietà in diritto superficiario è pervenuta con atto del Notaio Manzi di Roma del 06/11/2006 rep. 78462/31935.

ALLEGATO A - ATTO DI ACQUISTO

### CONFINI

Immobile distinto con interno 2 su due livelli (terra ed S1) confinante con: al piano terra con locale al subalterno 501, locale urbanisticamente individuato con il n. 14, corte esterna a distacco verso le particelle 4552 e 4553 del Foglio 1021, immobile al civico 20 di Via Priolo Gargallo; al piano S1 con corsia di manovra posta a distacco su terrapieno di Via Priolo Gargallo, locale S1 alle dipendenze del locale al piano terra urbanisticamente individuato con il n. 14, terrapieno posto a distacco con le particelle 4552 e 4553 del Foglio 1021, salvo altri e più esatti confini.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
LOCALE	11,48 mq	13,20 mq	1	13,20 mq	3,50 m	TERRA
LOCALE	55,75 mq	64,11 mq	0,50	32,05 mq	3,27 m	S1
CHIOSTRINA	3,85 mq	4,43 mq	0,10	0,44 mq	0,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>45,69 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>45,69 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### SUPERFICIE CONVENZIONALE

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo del 10/09/2024 - I verbali di sopralluogo verranno depositato dal Custode incaricato.

PLANIMETRIA CATASTALE CON INSERIMENTO CONFINI



### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/11/1996 al 19/02/2002		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1021, Part. 3469, Sub. 5, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10, Cons. 67 Rendita € 2.190,35 Piano T-S1
Dal 19/02/2002 al 19/02/2002	Proprieta' per l'area 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1021, Part. 3469, Sub. 5, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10, Cons. 67 Rendita € 2.190,35 Piano T-S1
Dal 19/02/2002 al 15/04/2004	COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586* (4) Diritto del concedente 1/1 2 Proprieta' superficiaria 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1021, Part. 3469, Sub. 5, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10, Cons. 67 Rendita € 2.190,35 Piano T-S1
Dal 15/04/2005 al 10/10/2005	COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586* (4) Diritto del concedente 1/1 ) Proprieta' superficiaria 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1021, Part. 3469, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 3 Rendita € 488,05 Piano T-S1
Dal 10/10/2005 al 06/11/2006	COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586* (4) Diritto del concedente 1000/1000 2 Proprieta' superficiaria 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1021, Part. 3469, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 3 Rendita € 488,05 Piano T-S1
Dal 06/11/2006 al 21/02/2023	Proprieta' superficiaria 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1021, Part. 3469, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 3 Superficie catastale 75 mq Rendita € 488,05 Piano T-S1

Si segnala che la visura catastale nel riquadro "intestati" riporta erroneamente la proprietà superficiaria in quota 1/1 anche alla società "".



Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1021	3469	502	6	A2	6	3	75 mq	488,05 €	T-S1		

**Corrispondenza catastale**

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

**ALLEGATO C - PLANIMETRIA CATASTALE**

**STATO CONSERVATIVO**

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

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni - MEDIOCRE;
- Componenti interne locale - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, infissi interni ed esterni) e impiantistiche (idrico, termico ed elettrico) - SCADENTE.

**ALLEGATO D - RILIEVO FOTOGRAFICO**

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Dalla lettura dell'atto di vendita del Notaio Manzi di Roma del 06/11/2006 rep. 78462/31935. Notaio Giuseppe TARQUINI del 11/12/2001 rep. 280353, non si riportano servitù, censi, livelli od usi civici.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/02/2002		<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Manzi Antonio	19/02/2002	66133	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	25/02/2002	19177	12530
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 19/02/2002	<b>Compravendita</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Manzi Antonio	19/02/2002	66133	
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Roma 1	25/02/2002	19177	12530
	<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 10/10/2005	<b>Compravendita</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Manzi Antonio	10/10/2005	75398	30069
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Roma 1	18/10/2005	140985	82120
	<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 06/11/2006 proprietà superficiaria 1/1; Comune di Roma diritto del concedente 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	<b>compravendita</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Dott. Antonio Manzi	06/11/2006	78642	31935
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Roma 1	04/12/2006	163059	97235
	<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

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.



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 18/10/2005  
Reg. gen. 75399 - Reg. part. 30070  
Importo: € 165.000,00  
A favore di Banca UCB SPA  
Contro  
Capitale: € 110.000,00

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Roma il 24/03/2022  
Reg. gen. 36698 - Reg. part. 25846  
A favore di BNL SPA  
Contro

#### Oneri di cancellazione

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

ALLEGATO E - ELENCO DELLE FORMALITÀ

#### NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio attualmente ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti > (Città Consolidata) T3" articoli 44,45,48 e specificatamente: -art. -44 Norme generali; -art. - 45 Tessuti della città consolidata. Norme generali; -art. - 48 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3).  
L'area ove ricade l'edificio secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019, ricade in:

- Tav. A (sistemi ed Ambiti del paesaggio): Paesaggio di tessuti urbani;
- Tav. B (Beni Paesaggistici): Paesaggio di tessuti urbani;
- Tav. C (Beni dei patrimoni naturali e culturali) Paesaggio di tessuti urbani

Tav. D (Proposte comunali di modifica dei P.T.P. vigenti): Proposta comunale di recepimento del PTP - parzialmente accolta con prescrizione.

L'edificio ove è presente l'immobile ricade inoltre nell'area del Piano Particolareggiato zona "O" n.24 "Valle Fiorita variante Sexies - Capanna Murata", approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 107 del 12.04.2006. Inoltre si trova compreso nel piano di zona B5 "Rocca Fiorita" individuata come comparto "g/parte" o ("g/p"). Il diritto di superficie su area edificabile in esecuzione alla deliberazione di Giunta Municipale n. 3975 del 12/07/1989 e successive modificazioni, ratificata con deliberazione Comunale n. 232 del 26/06/1991 è stato assegnato dal Comune di Roma, con atto di Convenzione per la durata di 99 anni a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma del 10/09/1992 rep. n. 12558 integrata con atto a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma del 08/09/1995 rep. n. 18602.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Edificio edificato con concessione edilizia n. 45 C.A. rilasciata dal Comune di Roma in data 21/12/1994 con prot. n. 4862/1994 e successiva variante n. n. 1050/C rilasciata dal Comune di Roma in data 18/12/1996 con prot. n. 60568/1995; Dichiarato abitabile in data 10/10/2001 prot. n.511; Domanda di concessione in sanatoria del 20/04/2005, prot.n. 43394 non definita depositata ai sensi dell'art. 32 comma 32 D.L. 30 Settembre 2003 n. 269 convertito con legge 24 Novembre 2003 n.326, per cambio di destinazione d'uso da commerciale ad abitativo e frazionamento dell'originario subalterno 5 alla Particella 3469 del Foglio 1021 con i subalterni 501 e 502 del foglio 1021 alla particella 3469.

Si segnala che il fascicolo di condono prot. 43394/2005 trasmesso contiene solamente la planimetria catastale del subalterno 501 e la planimetria catastale dell'originario subalterno 5.

### NOTA SULLA PRATICA DI CONDONO

Il progetto di concessione edilizia n. 45 C.A. rilasciata dal Comune di Roma in data 21/12/1994 con prot. n. 4862/1994 e successiva variante n. n. 1050/C rilasciata dal Comune di Roma in data 18/12/1996 con prot. n. 60568/1995 prevedeva la realizzazione di un locale di forma regolare con servizio igienico al piano terra e un locale ad uso deposito al piano S1 servito da scala interna. La domanda di condono trasmessa telematicamente contiene solamente la planimetria catastale del subalterno 501 e la planimetria catastale dell'originario subalterno 5 e non quella del sub. 502 oggetto di pignoramento. La situazione attuale dopo il frazionamento e la presentazione della domanda di condono prot. 43394/2005 per il solo subalterno 502 è la seguente: immobile costituito da piccolo ingresso al piano terra, scala di collegamento interna con il piano S1 composto da due ampi locali tra loro comunicanti di cui uno solo areato tramite affaccio su intercapedine, un locale bagno cieco e una chiostrina di illuminazione e areazione.

Si segnala infine che l'immobile con originaria destinazione urbanistica "commerciale" è stato oggetto dopo il suo completamento di istanza per condono edilizio (frazionamento e cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale) è stato realizzato su area in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata ai sensi dell'art. 35 Legge n. 865/71, PdZ n. B5 "Rocca Fiorita" - comparto "i", costituito per la realizzazione di mc 8.532 di residenziale e mc 3780 di non residenziale. Pertanto la domanda di condono è in aperto contrasto con le convenzioni urbanistiche con cui l'edificio è stato realizzato, convenzione del 10/07/1992 a rogito del Notaio Ungari Trasatti repertorio 12558/5990 e successiva integrazione del 08.09.1995 a rogito del Notaio Ungari Trasatti repertorio 18602 raccolta 9070. Problematica che potrebbe portare ad un diniego da parte degli Uffici competenti nel rilascio della concessione in sanatoria.

ALLEGATO F - URBANISTICA

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

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

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

Il condominio dispone di regolamento condominiale ma non si ha certezza sulle modalità di modifica apportate ai millesimi originari, con la relativa attribuzione di carature millesimali non attribuite ai sub. 501 e 502 realizzati con il frazionamento immobiliare. Regolamento di condominio depositato dal Notaio Trasatti di Roma in data 21/05/1997 rep. 22055/10702. Che per il negozio interno 11 (ante frazionamento) alla tabella A millesimi di proprietà generale indica 25,33 millesimi. L'aggiudicazione del bene oggetto di pignoramento verrà effettuata con tutti gli annessi, usi, diritti, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, comuni e servitù, attive e passive, se vi sono e come sono, nulla escluso o riservato.

ALLEGATO G - REGOLAMENTO CONDOMINIALE.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento (destinazione solo catastale) ubicato a Roma (RM) - Via Priolo Gargallo 16, piano TERRA ED S1

Immobile sito in Roma Via Priolo Gargallo n. 16 al piano terra e seminterrato distinto con l'interno 2, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1021 particella 3469 subalterno 502 Categoria catastale A/2 composto da piccolo ingresso al piano terra, scala di collegamento interna con il piano S1 composto da due ampi locali tra loro comunicanti di cui uno solo areato tramite affaccio su intercapedine, un locale bagno cieco e una chiostrina di illuminazione e areazione posta a distacco con la particelle 4552 e 4553 del Foglio 1021. L'immobile con originaria destinazione urbanistica "commerciale" è stato oggetto dopo il suo completamento di istanza per condono edilizio non definito (frazionamento e cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale) ed è stato realizzato su area in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata ai sensi dell'art. 35 Legge n. 865/71, PdZ n. B5 "Rocca Fiorita" - comparto "i", costituito per la realizzazione di mc 8.532 di residenziale e mc 3780 di non residenziale. Le convenzioni urbanistiche con cui l'edificio è stato realizzato sono del 10/07/1992 a rogito del Notaio Ungari Trasatti repertorio 12558/5990 e successiva integrazione del 08.09.1995 a rogito del Notaio Ungari Trasatti repertorio 18602 raccolta 9070. Il bene staggito ha una superficie commerciale di circa mq.45,69. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1021, Part. 3469, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) - Valore di stima del bene: € 43.000,00

### PROCEDIMENTO VALUTATIVO ADOTTATO

Trattandosi di bene edificato su area concessa in diritto di superficie dal Comune di Roma nel piano Piano di zona B5 "Rocca Fiorita" convenzioni a Rogito Notaio Ungari Trasatti di Roma del 10/07/1992 rep. 12558 e integrazione del 08/09/1995 rep. 18602, per l'edificazione di mc. 8532,00 di superficie residenziale e di mc 3.780,00 di superficie non residenziale.

L'immobile oggetto di esecuzione con originaria destinazione urbanistica "commerciale" (su cui successivamente è stata depositata istanza di condono edilizio per frazionamento e cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale) è realizzato su area in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata ai sensi dell'art. 35 Legge n. 865/71, PdZ n. B5 "Rocca Fiorita" - comparto "i". per la realizzazione di mc 8.532 di residenziale e mc 3780 di non residenziale.



In sede di valutazione d'asta il perito è tenuto a valutare il bene in base al suo valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, prescindendo dalle convenzioni in essere in quanto non applicabili in sede di vendita forzata.

Pertanto l'aggiudicatario, che intenda sottoporre a rivendita l'immobile in proprietà superficaria acquistato in asta, dovrà sottostare ai vincoli della convenzione sottoscritta ed in particolare, sebbene tali vincoli non siano stati a lui applicati in sede di acquisto.

Per rimuovere i vincoli, della concessione in diritto di superficie del PdZ n. B5 "Rocca Fiorita" - comparto "i" il futuro aggiudicatario potrà depositare al Comune apposite istanze onerose di:

1. convenzione modificativa da proprietà superficaria a piena proprietà - art. 31 commi 45,47, 48 legge 448/1998;
2. Convenzione di affrancazione Per rimuovere i vincoli di prezzo - Art. 31 commi 49 bis(PEEP) e 49 ter(Bucalossi) legge448/1998

L'istanza per procedere alle Convenzioni per la rimozione dei vincoli e dei limiti alla circolazione degli alloggi, fa capo al singolo proprietario degli alloggi, nonostante l'unitarietà della Convenzione.

Nota bene - Con la Legge 23 dicembre 1998, n. 448 contenente "Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo" (G.U. n. 302 del 29 dicembre 1998, s.o. 210/L), all'art. 31 è stata offerta, ai Comuni, la possibilità di cedere in proprietà le aree comprese nei P.E.E.P già concesse in diritto di superficie ex art. 35 della legge 865/71. Il Comune di Roma con la Delibera del Commissario Straordinario, adottata con i poteri dell'A.C. n.40 del 6.05.2016, ha approvato i criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. per la cessione in proprietà delle aree solo per alcuni Piani di Zona in cessione. Il B5 "Rocca Fiorita" rientra nei PdZ in cui i proprietari degli alloggi e di edifici non residenziali, possono richiedere la convenzione modificativa - onerosa - per trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà per la parte di loro spettanza.

Premesso tutto quanto sopra in considerazione della particolare situazione urbanistica del bene oggetto di esecuzione si è ritenuto congruo adottare il seguente procedimento valutativo, prendendo come base di destinazione urbanistica gli immobili ad uso abitativo di carattere economico, adottando nel procedimento specifici coefficienti riduttivi per tenere conto della specificità del bene stimato.

### PROCEDIMENTO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato - con le premesse sopra richiamate - dei seguenti beni in proprietà superficaria:

Trattasi di immobile a destinazione urbanistica "commerciale" (su cui successivamente è stata depositata istanza di condono edilizio per frazionamento e cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale) realizzato su area in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata ai sensi dell'art. 35 Legge n. 865/71, PdZ n. B5 "Rocca Fiorita" - comparto "i". per la realizzazione di mc 8.532 di residenziale e mc 3780 di non residenziale.

Si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di stima del bene applicando una media tra:

- Il valore di mercato del diritto del superficario con la metodologia della capitalizzazione del reddito;
- il valore di mercato determinato con un procedimento di stima sintetico/comparativa utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq.

Al più probabile valore di stima ricavato dalla media dei due valori sono stati applicati dei coefficienti correttivi per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica e catastale, per la realizzazione regolamento condominiale e nuove tabelle millesimali, per gli oneri per la sola affrancazione del prezzo massimo di cessione (in considerazione della valutazione effettuata su valori del libero mercato) e per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

### SVILUPPANDO

## A. Determinazione del valore di mercato del diritto del superficario con la metodologia della capitalizzazione del reddito.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del diritto del superficario con le caratteristiche sommariamente sopra descritte si è applicata la metodologia della capitalizzazione del reddito applicando la formula:

$$Vds = RS * \frac{q^n - 1}{r * q^n}$$

Ove RS = reddito netto annuo del superficario; n = anni mancanti all'estinzione del diritto; r = saggio medio commerciale pari al saggio di rendimento.

### RICERCA DEL SAGGIO DI RENDIMENTO "r"

La ricerca prende come assunto che "r" varia nel tempo, a causa della maggior/minor stabilità del mercato economico (es. inflazione, tassi d'interesse) e nello spazio, a causa della diversa appetibilità che manifestano gli immobili (es. ubicazione).

Per la determinazione del saggio medio commerciale di rendimento sono stati eseguite analisi sulle seguenti fonti, applicando per il calcolo il valore massimo di vendita:

- banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);

Il saggio di rendimento lordo ( $r_{\text{lordo}}$ ) è stato quindi determinato con il rapporto tra il valore di locazione annua con valore di acquisto del bene con la seguente formula:  $r_{\text{lordo}} = V_{\text{locazione}}/V_{\text{acquisto}}$

Il Valore di locazione annua è stato ricavato dal valore di mercato (€/mq\*mese) delle fonti analizzate moltiplicato per 12 mesi e per la superficie commerciale del bene, invece in valore di acquisto è stato ricavato dal valore di mercato (€/mq) delle fonti analizzate moltiplicato per la superficie commerciale.

La superficie convenzionale del bene è stata calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche ed è assunto pari a mq **45,69**.

Per la determinazione del saggio di rendimento sono stati ricavati i valori del saggio su ognuna delle fonti analizzate e successivamente è stata effettuata una media tra i valori ricavati.

### Agenzia delle Entrate (OMI)

OMI					
SEMESTRE	TIPOLOGIA	FASCIA ZONA	CODICE ZONA	VALORE MERCATO (€/MQ)	
				MIN	MAX
2_2023	abitazioni di tipo economico	suburbana	E 139	€ 1,250.00	€ 1,850.00

Tabella - Dati OMI - 2 semestre 2023

Saggio di rendimento lordo = Valore di vendita medio (€/mq)/Valore di locazione medio (€/mq anno)

Come di seguito determinato:

Analisi dati OMI - saggio di rendimento	
Valore medio acquisto	€ 70,819.50
Valore medio locazione annua	€ 4,057.27
r%	6%

Il saggio di rendimento lordo è quindi pari a 6%

### DETERMINAZIONE VALORE APPARTAMENTO

Determinato il saggio di rendimento lordo si procede alla valutazione di RS (reddito netto annuo) applicando la seguente metodologia:

1. Valutazione di RS con l'applicazione del libero mercato (fonti internet);

Per la determinazione di RS si applica la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche pari a mq 45,69 circa.

### 1. Valutazione RS – sul libero mercato

Per tale analisi è stato preso in considerazione un campione omogeneo di dati di vendita di immobili comparabili al bene oggetto di stima. Il prezzo dell'immobile oggetto di stima è ricavato dalla media aritmetica dei prezzi al mq degli immobili usati per il confronto, i dati sono riportati nella seguente tabella:

comparabili scelti							
n	via	fonte	data annuncio	piano	superficie	prezzo €	prezzo €/ mq
1	Francavilla di Sicilia	immobiliare	05/04/2024	T	52	€ 99,000.00	€ 1,903.85
2	San Biagio Platani	immobiliare	29/12/2023	T	55	€ 49,000.00	€ 890.91
3	San Michele di Gonzaga	immobiliare	10/06/2024	T	48	€ 98,000.00	€ 2,041.67
4	Ali	immobiliare	18/07/2024	T	61	€ 99,000.00	€ 1,622.95
5	Rocca Fiorita	immobiliare	09/08/2024	T	70	€ 119,000.00	€ 1,700.00
6	Paolo Farinata	immobiliare	05/09/2024	T	65	€ 80,000.00	€ 1,230.77

Per l'analisi dei campioni sopra riportati si ritiene congruo applicare una media aritmetica dei valori, pertanto si ha un valore al mq pari ad € 1.565,02 che moltiplicato per la superficie convenzionale determinata di mq 45,69 porta ad un valore di **€ 71.505,93**

Per la determinazione di RS (lordo) si applica la seguente legge matematica:

$$RS_{lordo} = V_{liberomercato} * r\%$$

Ove  $V_{lm}$  è pari ad € 71.505,93 e  $r\%$  è pari a 6,00%.

Da cui si ricava un valore di RS<sub>lordo</sub> (reddito lordo annuo) pari ad € 4.096,60

Ai redditi lordi ricavati andranno detratte le seguenti spese di gestione a carico della proprietà così ripartibili in percentuale secondo le normali e attuali metodologie estimative:

SPESE	min	max	ADOTTATO
Spese di manutenzione	3%	8%	3,00%
Spese per servizi	3%	8%	3,00%
Sfitto ed inesigibilità	2%	12%	2,00%
Spese di assicurazione	1%	2%	0,50%
Quota di ammortamento	1%	3%	1,00%
Spese amministrazione	3%	4%	0,50%
Spese imposte	10%	30%	10,00%
<b>TOTALE</b>	<b>23%</b>	<b>67%</b>	<b>20,00%</b>

Le fonti bibliografiche per gli attori principali della disciplina estimativa riportano i dati sintetizzati nella sottostante tabella, che per le epoche di redazione giustifica la percentuale scelta e attualizzata.

SPESE	Bibliografia tecnica ripartizione in percentuale delle Spese su reddito lordo								
	Forte, De Rossi			Realfonzo			Michieli		
	min [%]	max [%]	media[%]	min [%]	max [%]	media[%]	min [%]	max [%]	media[%]
Manutenzione	2	4	3	2	6	4	4	8	6
Servizi	2	5	3,5	2	5	3,5	5	8	6,5
Improduttività	1	4	2,5	1	3	2	2	3	2,5
Assicurazioni	0	0,5	0,25	0,5	0,5	0,5	1	2	1,5
Reintegrazione	0	1	0,5	0,5	2,5	1,5	2	3	2,5
Amministrazione	0	3	1,5	0,5	3	1,75	2	4	3
Imposte	7	11	9	11,3	11,3	11,3	10	15	12,5
<b>TOTALE</b>	<b>12</b>	<b>28,5</b>	<b>20,25</b>	<b>17,8</b>	<b>31,3</b>	<b>24,55</b>	<b>26</b>	<b>43</b>	<b>34,5</b>

Analizzando il cespite da stimare e le voci sopra riportate si ritiene congruo applicare un coefficiente riduttivo del 15% sul reddito lordo determinato.

$$RS_{netto} (\text{reddito netto annuale}) = € 4.096,60 - 15\% = € 3.482,11$$

## DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE - Vds

Applicazione della formula per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima in diritto superficario.

$$Vds = RS * \frac{q^n - 1}{r * q^n}$$

Ove:		
r [%]	saggio di rendimento	6%
Vlibero	Valore libero mercato (internet)	€ 71,505.93
R	Valore rendita annuale lorda	€ 4,096.60
Valore %	Coef. Riduzione reddito (spese)	0.15
RDS	Valore di rendita annuale netta	€ 3,482.11
q	pari a 1 + saggio di rendimento	1.057290323
n	durata del diritto residuo	68
VDS	Valore del BENE	€ 59,404.25

Da cui ne deriva valore del bene pari a € 59.404,25 che è il più probabile valore di mercato del bene edificato su terreno oggetto di convenzione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie.

### B. CALCOLO VALORE A LIBERO MERCATO

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

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;

I valori ricavati dalle indagini di mercato sopra elencate sono comparati e mediati con i valori ricavati dalle seguenti ulteriori fonti:

- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);

- Borsino immobiliare di Roma;

- Listino ufficiale della borsa immobiliare;

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

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione €/mq 1.565.02 pari a €/mq 1.560,00 arrotondata per difetto;

B - La banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) secondo semestre 2023, riporta valori oscillanti tra un massimo di €/mq 1.850,00 e valore un minimo €/mq 1.250,00, per la particolare tipologia del bene e per la sua ubicazione si adotta il valore medio di €/mq 1.550,00;

C Il borsino immobiliare di Roma del mese di Settembre 2023, riporta valori oscillanti tra un massimo di €/mq 1.766,00 e valore un minimo €/mq 1.274,00, per la particolare tipologia del bene e per la sua ubicazione si adotta il valore medio di €/mq 1.520,00;

D - Il listino ufficiale della Borsa immobiliare, riporta un valore pari ad €/mq 1.300,00.

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 1.480,00 arrotondato per difetto.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene determinata in mq 45,69 circa calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

€/mq 1.480,00 x mq 45,69 = € 67.621,12 che è il più probabile valore di mercato del bene staggito sul libero mercato.

## VALORE MEDIO TRA I DUE VALORI RICAVATI

$(€ 59.404,25 + 67.621,12)/2 = € 63.512,73$  arrotondato per eccesso ad euro **64.000,00** - che si ritiene sia il più probabile valore di mercato del bene oggetto di esecuzione.

## CONCLUDENDO

Il più probabile valore di mercato del bene staggito è pari ad euro 64.000,00

Al valore sopra determinato andranno applicati i seguenti coefficienti correttivi

- Il coefficiente K1 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica e catastale stimati in euro € 2.000,00;
- Il coefficiente K2 per l'eventuale integrazione al regolamento condominiale e nuove tabelle millesimali stimato in euro 1.000,00;
- Il coefficiente K3 oneri per la trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà del piano e l'eventuale affrancazione del prezzo massimo di cessione (in considerazione della valutazione effettuata su valori del libero mercato e delle problematiche citate nel corpo dell'elaborato circa il cambio di destinazione d'uso da commerciale ad abitativo) stimato in euro 8.000,00\* vedi nota;
- il coefficiente K4 per lo stato manutentivo generale e per le problematiche legate alle infiltrazioni nel piano garage provenienti dal terrazzo giardinato dell'appartamento staggito, assunto pari ad 0,90;
- Il coefficiente K5 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, assunto pari a 0,90.

Da cui ne deriva: € 64.000,00 - €11.000,00 = € 53.000,00\*(0,81) = € 42.930,00 importo arrotondato per eccesso ad **euro 43.000,00** diconsi **euro quarantatremila/00**, che si ritiene sia il più probabile valore di mercato del bene oggetto di esecuzione nella situazione di fatto e di diritto in cui esso si trova ed al netto dei coefficienti riduttivi adottati.

### \*NOTA: METODOLOGIA DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE K3

Per la determinazione degli oneri per l'eventuale affrancazione del prezzo massimo di cessione è stata applicata la formula ricavata dal comma 2 art. 1 Regolamento del Ministero dell'Economia e Finanza del 28/09/2020 n. 151 di seguito riportata:

$$CRV = [Cc48 * QM * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC]$$

Dove:

- CRV Corrispettivo rimozione vincoli;
- Cc 48 Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art. 31 c. 48 della legge 448 del 1998;
- QM Quota millesimale di proprietà;
- ADC Numero degli anni di durata della convenzione;
- ATC Numero degli anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione.

In caso la convenzione avente oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni il valor CVR va moltiplicato per un coefficiente pari a 0,5;

$$CVRs=0,5*CVR$$

Dove:

CVRs Corrispettivo rimozione vincoli di convenzioni cessione diritti di superficie

Determinazione dei coefficienti:

$$Cc48=\{[(Vv) - Co]\}$$

Dove:

- Cc48 Corrispettivo trasformazione risultante dall'applicazione dell'art. 31 c. 48 della legge 448 del 1998;
- Vv Valore venale attuale dell'area;

- Co Oneri concessori del diritto di superficie rivalutati = Somme già versate dalla al momento della concessione e/o successivi conguagli.

PROCEDIMENTO PER DETERMINARE I PARAMETRI SOPRA ELENCATI:

1. Determinazione di Vv [Valore venale attuale dell'area]

La Deliberazione n. 40 prot. RC n. 10444/16 del Comune di Roma riporta i valori venali [€/mq] delle aree relative ai n. 118 Piani di Zona distinti tra n. 64 del I PEEP e n. 54 del II PEEP e nello specifico per il Piano di Zona B5 Rocca Fiorita riporta:

Piano di Zona II PEEP - B5 Rocca Fiorita	
Residenziale €/mq	Non residenziale €/mq
100,73	30,01

Essendo il valore venale dell'area determinato nell'anno 2016 sulla base del calcolo di trasformazione dell'area fabbricabile con l'analisi dei costi di costruzione si applica un aggiornamento con i dati ISTAT al 2022 utilizzando gli indici per il costo di costruzione di fabbricati residenziali dal quale si ha il seguente valore venale [€/mq] rivalutato:

Piano di Zona II PEEP - B5 Rocca Fiorita	
Residenziale €/mq	Non residenziale €/mq
€ 123.05	€ 36.60

Vv = valore residenziale €/mq \* mc concessi come da convenzione

Metri cubi residenziali assegnati come da convenzione del Notaio Giovanni Ungari Trasatti rep. 12558 del 10/07/1992 pari a mc 9.480

mc convenzione	9480
Vv	€ 1,166,530.76

2. calcolo Co [Oneri concessori del diritto di superficie rivalutati]

Oneri concessori versati alla data della convenzione pari a lire 852.000.000 ai quali è stata applicata la rivalutazione monetaria con indice ISTAT pari a 2,013

Co	€ 885,762.83
----	--------------

3. calcolo Cc48 [Corrispettivo di trasformazione]  $Cc48 = \{(Vv) - Co\}$

Cc48	€ 280,767.93
------	--------------

4. calcolo CRVs [Corrispettivo per prezzo massimo di cessione diritti di superficie]

$$CRVs = 0,5 * [Cc48 * QM * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC]$$

Cc48	€ 280,767.93
QM	0.02533
ADC	99
ATC	68
CRVs	€ 1,221.23

Il valore ricavato di CVRs pari ad euro 1.221,23 potrebbe subire variazioni in relazione a quanto determinerà il Comune di Roma.

Per quanto appena esposto e considerato le incognite dipendenti dal Comune di Roma si ritiene congruo definire il coefficiente K3 pari a € 8.000,00 comprensivo degli oneri di affrancazione del prezzo massimo di cessione e di trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà e comprensivi dei costi del tecnico



che dovrà asseverare i calcoli e dei costi notarili per la stipula dell'atto pubblico o scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei Registri immobiliari.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Priolo Gargallo 16, piano TERRA ED S1	45,69 mq	700,00 €/mq	€ 43.000,00	100,00%	€ 43.000,00
				Valore di stima:	€ 43.000,00

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

Roma, li 19/09/2024

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

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO A - ATTO DI ACQUISTO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO B - VISURA STORICA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO C - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO D - RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO E - ELENCO DELLE FORMALITA'
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO F - URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO G - REGOLAMENTO CONDOMINIALE



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento (destinazione solo catastale) ubicato a Roma (RM) - Via Priolo Gargallo 16, piano TERRA / S1

Immobilie sito in Roma Via Priolo Gargallo n. 16 al piano terra e seminterrato distinto con l'interno 2, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1021 particella 3469 subalterno 502 Categoria catastale A/2 composto da piccolo ingresso al piano terra, scala di collegamento interna con il piano S1 composto da due ampi locali tra loro comunicanti di cui uno solo areato tramite affaccio su intercapedine, un locale bagno cieco e una chiostrina di illuminazione e areazione posta a distacco con la particelle 4552 e 4553 del Foglio 1021. L'immobile con originaria destinazione urbanistica "commerciale" è stato oggetto dopo il suo completamento di istanza per condono edilizio (frazionamento e cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale) ed è stato realizzato su area in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata ai sensi dell'art. 35 Legge n. 865/71, PdZ n. B5 "Rocca Fiorita" - comparto "i", costituito per la realizzazione di mc 8.532 di residenziale e mc 3780 di non residenziale. Le convenzioni urbanistiche con cui l'edificio è stato realizzato sono del 10/07/1992 a rogito del Notaio Ungari Trasatti repertorio 12558/5990 e successiva integrazione del 08.09.1995 a rogito del Notaio Ungari Trasatti repertorio 18602 raccolta 9070. Il bene staggito ha una superficie commerciale di circa mq.45,69. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1021, Part. 3469, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1). Destinazione urbanistica: L'edificio attualmente ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti > (Città Consolidata) T3" articoli 44,45,48 e specificatamente: -art. -44 Norme generali; -art. - 45 Tessuti della città consolidata. Norme generali; -art. - 48 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3). L'area ove ricade l'edificio secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019, ricade in: Tav. A (sistemi ed Ambiti del paesaggio): Paesaggio di tessuti urbani; Tav. B (Beni Paesaggistici): Paesaggio di tessuti urbani; Tav. C (Beni dei patrimoni naturali e culturali) Paesaggio di tessuti urbani Tav. D (Proposte comunali di modifica dei P.T.P. vigenti): Proposta comunale di recepimento del PTP - parzialmente accolta con prescrizione. L'edificio ove è presente l'immobile ricade inoltre nell'area del Piano Particolareggiato zona "O" n.24 "Valle Fiorita variante Sexies - Capanna Murata", approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 107 del 12.04.2006. Inoltre si trova compreso nel piano di zona B5 "Rocca Fiorita" individuata come comparto "g/parte" o ("g/p"). Il diritto di superficie su area edificabile in esecuzione alla deliberazione di Giunta Municipale n. 3975 del 12/07/1989 e successive modificazioni, ratificata con deliberazione Comunale n. 232 del 26/06/1991 è stato assegnato dal Comune di Roma, con atto di Convenzione per la durata di 99 anni a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma del 10/09/1992 rep. n. 12558 integrata con atto a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma del 08/09/1995 rep. n. 18602.

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Priolo Gargallo 16, piano TERRA ED S1		
<b>Diritto reale:</b>	<b>Proprietà superficaria</b>	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento (in precedenza con destinazione urbanistica assentita "commerciale") Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1021, Part. 3469, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	45,69 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni - MEDIOCRE; • Componenti interne locale - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, infissi interni ed esterni) e impiantistiche (idrico, termico ed elettrico) - SCADENTE. ALLEGATO D - RILIEVO FOTOGRAFICO		
<b>Descrizione:</b>	Immobile sito in Roma Via Priolo Gargallo n. 16 al piano terra e seminterrato distinto con l'interno 2, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1021 particella 3469 subalterno 502 Categoria catastale A/2 composto da piccolo ingresso al piano terra, scala di collegamento interna con il piano S1 composto da due ampi locali tra loro comunicanti di cui uno solo areato tramite affaccio su intercapedine, un locale bagno cieco e una chiostrina di illuminazione e areazione posta a distacco con la particelle 4552 e 4553 del Foglio 1021. L'immobile con originaria destinazione urbanistica "commerciale" è stato oggetto dopo il suo completamento di istanza per condono edilizio (frazionamento e cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale) ed è stato realizzato su area in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata ai sensi dell'art. 35 Legge n. 865/71, PdZ n. B5 "Rocca Fiorita" - comparto "i", costituito per la realizzazione di mc 8.532 di residenziale e mc 3780 di non residenziale. Le convenzioni urbanistiche con cui l'edificio è stato realizzato sono del 10/07/1992 a rogito del Notaio Ungari Trasatti repertorio 12558/5990 e successiva integrazione del 08.09.1995 a rogito del Notaio Ungari Trasatti repertorio 18602 raccolta 9070. Il bene staggito ha una superficie commerciale di circa mq.45,69		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

