



TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Coppari Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 369/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Viner 100, interno 5, piano 1-S1.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe viner 94, interno A5, piano S1.....	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Viner 100, interno 5, piano 1-S1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe viner 94, interno A5, piano S1.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Viner 100, interno 5, piano 1-S1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe viner 94, interno A5, piano S1.....	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Viner 100, interno 5, piano 1-S1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe viner 94, interno A5, piano S1.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Viner 100, interno 5, piano 1-S1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe viner 94, interno A5, piano S1.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Viner 100, interno 5, piano 1-S1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe viner 94, interno A5, piano S1.....	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Viner 100, interno 5, piano 1-S1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe viner 94, interno A5, piano S1.....	9
Patti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Viner 100, interno 5, piano 1-S1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe viner 94, interno A5, piano S1	11
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Viner 100, interno 5, piano 1-S1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe viner 94, interno A5, piano S1	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Viner 100, interno 5, piano 1-S1	14

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe viner 94, interno A5, piano S1	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Viner 100, interno 5, piano 1-S1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe viner 94, interno A5, piano S1	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Viner 100, interno 5, piano 1-S1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe viner 94, interno A5, piano S1	15
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Viner 100, interno 5, piano 1-S1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe viner 94, interno A5, piano S1	15
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Viner 100, interno 5, piano 1-S1	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe viner 94, interno A5, piano S1	17
Formalità pregiudizievoli	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Viner 100, interno 5, piano 1-S1	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe viner 94, interno A5, piano S1	19
Normativa urbanistica	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Viner 100, interno 5, piano 1-S1	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe viner 94, interno A5, piano S1	20
Regolarità edilizia	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Viner 100, interno 5, piano 1-S1	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe viner 94, interno A5, piano S1	21
Vincoli od oneri condominiali	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Viner 100, interno 5, piano 1-S1	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe viner 94, interno A5, piano S1	22
Stima / Formazione lotti	22
Riserve e particolarità da segnalare	25



In data 28/08/2024, il sottoscritto Arch. Coppari Francesco, con studio in Via Favignana 9 - 00141 - Roma (RM), email francesco@piutrentanovesei.com, PEC francesco@pec.piutrentanovesei.com, Tel. 339 4813323, Fax 06 86896917, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Viner 100, interno 5, piano 1-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe viner 94, interno A5, piano S1



DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VINER 100, INTERNO 5, PIANO 1-S1

Trattasi di unità immobiliare in fabbricato realizzato con Piano di Zona in convenzione con il Comune di Roma per il diritto di superficie (Atto del 21/12/1992 rep. 13463/6399 del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, trascritto a Roma il 23.12.1992 ai nn. 90681/51963), Comparto "C10-Malafede".

L'appartamento è sito al piano primo in palazzina di 3 piani nel quartiere suburbano Malafede, ubicato a sud-ovest di Roma fra la via Cristoforo Colombo e la Via del Mare. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, un bagno e balcone.

Completa la dotazione la cantina posta al piano S1, con accesso diretto dal box auto di cui al bene n.2.

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VINER 94, INTERNO A5, PIANO S1

Trattasi di box auto sito al piano S1 dello stesso fabbricato in cui insiste l'appartamento di cui al bene n.1

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.

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Viner 100, interno 5, piano 1-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe viner 94, interno A5, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VINER 100, INTERNO 5, PIANO 1-S1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VINER 94, INTERNO A5, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VINER 100, INTERNO 5, PIANO 1-S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

le quote di proprietà indicate nell'atto di pignoramento appaiono inesatte, poichè in virtù dell'atto di donazione del 23.11.2022, notaio Concetta De Vitto e trascritto a Roma il 24.11.2022 ai nn. 152700/108134, il sig. **** Omissis ****, già proprietario superficiario del 50% dell'immobile, risulterebbe proprietario per l'intero, per aver ricevuto in donazione la restante quota del 50% di diritto superficiario dalla propria moglie **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VINER 94, INTERNO A5, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

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

le quote di proprietà indicate nell'atto di pignoramento appaiono inesatte, poiché in virtù dell'atto di donazione del 23.11.2022, notaio Concetta De Vitto e trascritto a Roma il 24.11.2022 ai nn. 152700/108134, il sig. **** Omissis ****, già proprietario superficiario del 50% dell'immobile, risulterebbe proprietario per l'intero, per aver ricevuto in donazione la restante quota del 50% di diritto superficiario dalla propria moglie **** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VINER 100, INTERNO 5, PIANO 1-S1

L'appartamento confina con vano scala e su due lati con distacco esterno, salvo altri.

La cantina confina con BOX di cui al bene n.2 (da cui ha unico accesso), con altra cantina e con distacco, salvo altri

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VINER 94, INTERNO A5, PIANO S1

Il box auto confina con cantina A5 (di cui al bene n.1), corsia di manovra, terrapieno e su gli altri alti con altri box auto

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VINER 100, INTERNO 5, PIANO 1-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,70 mq	71,50 mq	1	71,50 mq	2,70 m	1
Loggia	11,00 mq	13,50 mq	0,25	3,38 mq	2,70 m	1
Cantina	6,00 mq	7,50 mq	0,20	1,50 mq	2,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				76,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,38 mq		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VINER 94, INTERNO A5, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Box	15,50 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	2,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VINER 100, INTERNO 5, PIANO 1-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/10/1996 al 22/07/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1112, Part. 973, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5 vani Rendita € 955,45 Piano S1-1
Dal 22/07/1997 al 23/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1112, Part. 973, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5 vani Rendita € 955,45 Piano S1-1
Dal 23/03/2007 al 23/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1112, Part. 973, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 813,42 Piano S1-1
Dal 23/11/2022 al 03/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1112, Part. 973, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5 vani Superficie catastale 77 mq Rendita € 813,42 Piano S1-1

Le quote di proprietà catastali dal 23.03.2007 non corrisponderebbero a quanto riportato nell'atto di acquisto. Infatti viene indicata la piena proprietà ciascuno per 1/2 dei sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, invece che la proprietà superficiaria. Inoltre mancherebbe l'indicazione del Comune di Roma in qualità di concedente.

Le quote di proprietà catastali dal 23/11/2022 non corrisponderebbero a quanto riportato nell'atto di donazione. Infatti, a seguito della donazione stessa, il sig. **** Omissis **** risulterebbe proprietario superficiario per 1/1. Inoltre mancherebbe l'indicazione del Comune di Roma in qualità di concedente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VINER 94, INTERNO A5, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/10/1996 al 22/07/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1112, Part. 973, Sub. 15, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 19 mq Rendita € 104,00 Piano S1
Dal 22/07/1997 al 23/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1112, Part. 973, Sub. 15, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 19 mq Rendita € 89,30 Piano S1
Dal 23/03/2007 al 23/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1112, Part. 973, Sub. 15, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 19 mq Superficie catastale 19 mq mq Rendita € 89,30 Piano S1
Dal 23/11/2022 al 03/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1112, Part. 973, Sub. 15, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 19 mq Superficie catastale 19 mq Rendita € 89,30 Piano S1

Le quote di proprietà catastali dal 23.03.2007 non corrisponderebbero a quanto riportato nell'atto di acquisto. Infatti viene indicata la piena proprietà ciascuno per 1/2 dei sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, invece della proprietà superficiaria. Inoltre mancherebbe l'indicazione del Comune di Roma in qualità di concedente.

le quote di proprietà catastali dal 23/11/2022 non corrisponderebbero a quanto riportato nell'atto di donazione. Infatti, a seguito della donazione stessa, il sig. **** Omissis **** risulterebbe proprietario superficiario per 1/1. Inoltre mancherebbe l'indicazione del Comune di Roma in qualità di concedente.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VINER 100, INTERNO 5, PIANO 1-S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1112	973	6	6	A2	6	5 vani	77 mq	813,42 €	S1-1		

Corrispondenza catastale





nella visura catastale all'attualità gli intestati risultano:

**** Omissis ****, proprietà superficiaria per 1/2

**** Omissis ****, proprietà per l'area 1/2

**** Omissis ****, proprietario per 1/2,



quote non allineate con le risultanze in conservatoria dopo l'atto di donazione del 23/11/2022, per mezzo del quale il signor **** Omissis **** risulterebbe proprietario in diritto di superficie per l'intero



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VINER 94, INTERNO A5, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi			Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1112	973	15	6	C6	13	19 mq	19 mq	89,3 €	S1	

Corrispondenza catastale



nella visura catastale all'attualità gli intestati risultano:

**** Omissis ****, proprietà superficiaria per 1/2

**** Omissis ****, proprietà per l'area 1/2

**** Omissis ****, proprietario per 1/2,



quote non allineate con le risultanze in conservatoria dopo l'atto di donazione del 23/11/2022, per mezzo del quale il signor **** Omissis **** risulterebbe proprietario in diritto di superficie per l'intero

PATTI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VINER 100, INTERNO 5, PIANO 1-S1

Si richiamano le condizioni della Convenzione, in particolare:

art.6 - ipotecabilità del diritto di superficie

art.8 - requisiti dei soci nel caso di cooperative o loro consorzi

art.14 - criteri per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove consentita, nonchè per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione

art.6

Tra le parti si conviene che il diritto di superficie concesso con il presente atto potrà essere ipotecato



esclusivamente a favore di Enti o Istituti di credito e solo a garanzia dei mutui che verranno concessi per il finanziamento del programma edilizio. Dopo l'ultimazione degli edifici, il suddetto diritto potrà inoltre essere ipotecato a garanzia di mutui da erogarsi per acquisto di interi edifici o porzioni di essi, estinguibili entro il periodo di durata della concessione. La facoltà del Comune di ottenere la caducazione del presente rapporto in uno dei modi da esso previsti, verrà eventualmente esercitata tenendo conto di quanto sopra, al fine di rivalere l'Ente o l'Istituto mutuante nei limiti della minor somma tra lo speso ed il migliorato, con perizia degli Uffici Tecnici Comunali. Sarà comunque in facoltà del Comune di subentrare nell'accordo del mutuo qualora ritenga di proseguire direttamente o rilevare la costruzione.

art.8

La cooperativa, come sopra rappresentata, dichiara che i propri soci hanno i seguenti requisiti per essere assegnatari di alloggi economici e popolari, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia:

- 1) cittadinanza italiana;
- 2) residenza o attività lavorativa nel Comune di Roma;
- 3) non sia proprietario nel Comune di Roma di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare;
- 4) non abbia ottenuto negli ultimi venti anni alcuna assegnazione di abitazione, in proprietà o in superficie, realizzata o acquistata con il concorso di contributo pubblico;
- 5) fruizione di reddito familiare complessivo valutato secondo le norme previste dalla legge di finanziamento, nel caso di interventi realizzati mediante finanziamento pubblico.

Ai fini del requisito previsto al punto 3) si considera adeguato l'alloggio che sia composto da un numero di vani che, esclusi gli accessori, in rapporto al nucleo familiare dell'assegnatario dia un indice superiore ad 1 e che non sia stato dichiarato non idoneo igienicamente dalle competenti autorità. Il nucleo familiare, ai fini di cui ai punti 3) e 5) del presente articolo, è quello risultante anagraficamente all'atto dell'assegnazione dell'alloggio fatte salve per quanto possa occorrere, le disposizioni di cui al D.P.R. n. 1035 del 30 dicembre 1971, intendendosi sostituita alla data di pubblicazione del bando quella della stipula del presente atto.

La cooperativa si impegna a pronunciare la decadenza del socio dal diritto dell'assegnazione dell'alloggio ove il medesimo venga a perdere i requisiti prima della data di assegnazione dell'alloggio medesimo.

La cooperativa è tenuta a trasmettere l'elenco dei soci assegnatari.

art.14

A) Prezzo massimo di cessione degli alloggi.

Il prezzo massimo di cessione degli alloggi, ove consentito, nè determinato, con riferimento all'attuale momento della produzione edilizia, alla data del primo ottobre 1982 (milenovecentoottantadue) in Lire 850.000 (ottocentocinquantamila) al metro quadrato convenzionale. Nel caso di interventi realizzati mediante finanziamento pubblico, il prezzo massimo di cessione degli alloggi ove consentito, è fissato in Lire 740.000 (settecentoquarantamila) al metro quadrato convenzionale alla data del primo ottobre 1982 (milenovecentoottantadue); tale prezzo è stato desunto con i criteri e nella misura fissati a norma dell'art. 4 lettera G) della Legge 457/78 e dal decreto del Ministero dei Lavori Pubblici per l'edilizia agevolata-convenzionata. Il prezzo di cui sopra è, inoltre, suscettibile di aggiornamento in dipendenza ed in egual misura di eventuali variazioni del corrispettivo di concessione, quale determinato dalla deliberazione consiliare n.4235 del 12 ottobre 1982. Il prezzo di cui sopra sarà aggiornato, relativamente alla quota non afferente il corrispettivo di concessione, sulla base della variazione dell'indice ISTAT per il costo delle costruzioni per la Provincia di Roma, per il periodo compreso tra la data del primo ottobre 1982 e quella dell'inizio dei lavori.

Nel periodo compreso fra l'inizio e la fine dei lavori, con esclusione di norma dei periodi di proroga complessivamente

superiori a tre mesi eventualmente concessi dall'Amministrazione e salvo che la proroga non sia conseguente a disposizione delle Superiori Autorità, l'aggiornamento del prezzo suddetto verrà fatto sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT considerando convenzionalmente un andamento lineare, continuo ed ininterrotto dei lavori, avendo il concessionario valutato ed assunto ogni rischio in merito al tempo necessario per l'esecuzione degli stessi. Il predetto prezzo massimo di cessione va riferito ad una superficie convenzionale che sarà costituita dalla somma delle superfici seguenti:

a) superficie utile abitabile dell'alloggio, cioè la superficie di pavimento dell'alloggio misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, includendo come superficie utile anche quella relativa ad eventuali armadi a muro;

b) superficie netta degli accessori direttamente annessi all'alloggio, costituita da verande, balconi, logge, terrazzi, cantine, soffitte;

c) superficie netta degli accessori indirettamente annessi all'alloggio, per la quota di competenza di ciascuno di essi sulla base della relativa caratura millesimale (volumi tecnici, androni di ingresso, scale, pianerottoli, porticati liberi, centrali termiche ed altri locali anche esterni all'alloggio e a stretto servizio della residenza, quali deposito materiali di pulizie, attrezzi di manutenzione, locali contatori, ecc.);

d) superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra. Tale superficie dovrà essere contenuta

entro il 45% (quarantacinque per cento) della superficie utile abitabile. Tale limite del 45% si intende non per singolo alloggio ma riferito alla superficie complessiva (Su) dell'organismo abitativo.

Le superfici nette non residenziali di cui ai punti b), c) e d) verranno rivalutate ai fini della loro determinazione del prezzo massimo di cessione in misura non superiore al 60 (sessanta per cento).

Le superfici nette non residenziali di cui ai punti b) e c) saranno contenute, nel loro complesso, entro il 45% (quarantacinque per cento) della superficie utile abitabile di cui alla lettera a). Sei mesi prima del termine di ultimazione dei lavori il concessionario dovrà predisporre ed inviare al Comune (Ripartizione XVI) una tabella riepilogativa nella quale dovranno essere precisati: al ripartizione millesimale;

b) prezzo massimo di cessione dei singoli alloggi riferito alla data dell'ultimo Bollettino ISTAT sui costi di costruzione;

c) dimostrazione della loro determinazione secondo i criteri sopra indicati,

Detta tabella, approvata entro 45 (quarantacinque) giorni dai competenti Uffici dell'Amministrazione Comunale, dovrà essere allegata ad ogni singolo atto di compravendita previo aggiornamento secondo i criteri di cui al comma 4 e/o 5 del presente articolo.

I prezzi massimi di cessione dei singoli alloggi potranno variare, in relazione alle caratteristiche di posizionamento, di esposizione etc., tra il 10% (dieci per cento) in più o il 10% (dieci per cento) in meno rispetto all'importo determinato con i criteri di cui sopra, fermo restando il prezzo medio al metro quadrato convenzionale riferito all'intero intervento.

L'obbligo di cessione degli alloggi al prezzo sopra indicato vale anche come promessa irrevocabile a favore dei terzi aventi causa dal concessionario.

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

da 0 - 5 anni= 0%

da 5 - 10 anni= 5%

10 - 20 anni= 10%

20 - 30 anni 20%

oltre 30 anni 30%.

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

B) Determinazione e revisione periodica del canone di locazione.

Per quanto attiene alla determinazione del canone di locazione ed alla sua revisione periodica, si fa espresso rinvio alle norme della legge 27 luglio 1978 n. 392, ed eventuali successivi adeguamenti e modifiche.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VINER 94, INTERNO A5, PIANO S1

Si richiamano le condizioni della Convenzione, in particolare:

art.6 - ipotecabilità del diritto di superficie

art.8 - requisiti dei soci nel caso di cooperative o loro consorzi
art.14 - criteri per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove consentita, nonchè per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione

art.6

Tra le parti si conviene che il diritto di superficie concesso con il presente atto potrà essere ipotecato esclusivamente a favore di Enti o Istituti di credito e solo a garanzia dei mutui che verranno concessi per il finanziamento del programma edilizio. Dopo l'ultimazione degli edifici, il suddetto diritto potrà inoltre essere ipotecato a garanzia di mutui da erogarsi per acquisto di interi edifici o porzioni di essi, estinguibili entro il periodo di durata della concessione. La facoltà del Comune di ottenere la caducazione del presente rapporto in uno dei modi da esso previsti, verrà eventualmente esercitata tenendo conto di quanto sopra, al fine di rivalere l'Ente o l'Istituto mutuante nei limiti della minor somma tra lo speso ed il migliorato, con perizia degli Uffici Tecnici Comunali. Sarà comunque in facoltà del Comune di subentrare nell'accordo del mutuo qualora ritenga di proseguire direttamente o rilevare la costruzione.

art.8

La cooperativa, come sopra rappresentata, dichiara che i propri soci hanno i seguenti requisiti per essere assegnatari di alloggi economici e popolari, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia:

- 1) cittadinanza italiana;
- 2) residenza o attività lavorativa nel Comune di Roma;
- 3) non sia proprietario nel Comune di Roma di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare;
- 4) non abbia ottenuto negli ultimi venti anni alcuna assegnazione di abitazione, in proprietà o in superficie, realizzata o acquistata con il concorso di contributo pubblico;
- 5) fruizione di reddito familiare complessivo valutato secondo le norme previste dalla legge di finanziamento, nel caso di interventi realizzati mediante finanziamento pubblico.

Ai fini del requisito previsto al punto 3) si considera adeguato l'alloggio che sia composto da un numero di vani che, esclusi gli accessori, in rapporto al nucleo familiare dell'assegnatario dia un indice superiore ad 1 e che non sia stato dichiarato non idoneo igienicamente dalle competenti autorità. Il nucleo familiare, ai fini di cui ai punti 3) e 5) del presente articolo, è quello risultante anagraficamente all'atto dell'assegnazione dell'alloggio fatte salve per quanto possa occorrere, le disposizioni di cui al D.P.R. n. 1035 del 30 dicembre 1971, intendendosi sostituita alla data di pubblicazione del bando quella della stipula del presente atto.

La cooperativa si impegna a pronunciare la decaduta del socio dal diritto dell'assegnazione dell'alloggio ove il medesimo venga a perdere i requisiti prima della data di assegnazione dell'alloggio medesimo.

La cooperativa è tenuta a trasmettere l'elenco dei soci assegnatari.

art.14

A) Prezzo massimo di cessione degli alloggi.

Il prezzo massimo di cessione degli alloggi, ove consentito, nè determinato, con riferimento all'attuale momento della produzione edilizia, alla data del primo ottobre 1982 (milenovecentoottantadue) in Lire 850.000 (ottocentocinquantamila) al metro quadrato convenzionale. Nel caso di interventi realizzati mediante finanziamento pubblico, il prezzo massimo di cessione degli alloggi ove consentito, è fissato in Lire 740.000 (settecentoquarantamila) al metro quadrato convenzionale alla data del primo ottobre 1982 (milenovecentoottantadue); tale prezzo è stato desunto con i criteri e nella misura fissati a norma dell'art. 4 lettera G) della Legge 457/78 e dal decreto del Ministero dei Lavori Pubblici per l'edilizia agevolata-convenzionata. Il prezzo di cui sopra è, inoltre, suscettibile di aggiornamento in dipendenza ed in egual misura di eventuali variazioni del corrispettivo di concessione, quale determinato dalla deliberazione consiliare n.4235 del 12 ottobre 1982. Il prezzo di cui sopra sarà aggiornato, relativamente alla quota non afferente il corrispettivo di concessione, sulla base della variazione dell'indice ISTAT per il costo delle costruzioni per la Provincia di Roma, per il periodo compreso tra la data del primo ottobre 1982 e quella dell'inizio dei lavori.

Nel periodo compreso fra l'inizio e la fine dei lavori, con esclusione di norma dei periodi di proroga complessivamente

superiori a tre mesi eventualmente concessi dall'Amministrazione e salvo che la proroga non sia conseguente a disposizione delle Superiori Autorità, l'aggiornamento del prezzo suddetto verrà fatto sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT considerando convenzionalmente un andamento lineare, continuo ed ininterrotto dei lavori, avendo il concessionario valutato ed assunto ogni rischio in merito al tempo necessario per l'esecuzione degli stessi. Il predetto prezzo massimo di cessione va riferito ad una superficie convenzionale che sarà costituita dalla somma delle superfici seguenti:

- a) superficie utile abitabile dell'alloggio, cioè la superficie di pavimento dell'alloggio misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, includendo come superficie utile anche quella relativa ad eventuali armadi a muro;
- b) superficie netta degli accessori direttamente annessi all'alloggio, costituita da verande, balconi, logge, terrazzi, cantine, soffitte;
- c) superficie netta degli accessori indirettamente annessi all'alloggio, per la quota di competenza di ciascuno di essi sulla base della relativa caratura millesimale (volumi tecnici, androni di ingresso, scale, pianerottoli, porticati liberi, centrali termiche ed altri locali anche esterni all'alloggio e a stretto servizio della residenza, quali deposito materiali di pulizie, attrezzi di manutenzione, locali contatori, ecc.);
- d) superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra. Tale superficie dovrà essere contenuta entro il 45% (quarantacinque per cento) della superficie utile abitabile. Tale limite del 45% si intende non per singolo alloggio ma riferito alla superficie complessiva (Su) dell'organismo abitativo.

Le superfici nette non residenziali di cui ai punti b), c) e d) verranno rivalutate ai fini della loro determinazione del prezzo massimo di cessione in misura non superiore al 60 (sessanta per cento).

Le superfici nette non residenziali di cui ai punti b) e c) saranno contenute, nel loro complesso, entro il 45% (quarantacinque per cento) della superficie utile abitabile di cui alla lettera a). Sei mesi prima del termine di ultimazione dei lavori il concessionario dovrà predisporre ed inviare al Comune (Ripartizione XVI) una tabella riepilogativa nella quale dovranno essere precisati: al ripartizione millesimale;

b) prezzo massimo di cessione dei singoli alloggi riferito alla data dell'ultimo Bollettino ISTAT sui costi di costruzione;

c) dimostrazione della loro determinazione secondo i criteri sopra indicati,

Detta tabella, approvata entro 45 (quarantacinque) giorni dai competenti Uffici dell'Amministrazione Comunale, dovrà essere allegata ad ogni singolo atto di compravendita previo aggiornamento secondo i criteri di cui al comma 4 e/o 5 del presente articolo.

I prezzi massimi di cessione dei singoli alloggi potranno variare, in relazione alle caratteristiche di posizionamento, di esposizione etc., tra il 10% (dieci per cento) in più o il 10% (dieci per cento) in meno rispetto all'importo determinato con i criteri di cui sopra, fermo restando il prezzo medio al metro quadrato convenzionale riferito all'intero intervento.

L'obbligo di cessione degli alloggi al prezzo sopra indicato vale anche come promessa irrevocabile a favore dei terzi a venti causa dal concessionario.

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

da 0 - 5 anni= 0%

da 5 - 10 anni= 5%

10 - 20 anni= 10%

20 - 30 anni 20%

oltre 30 anni 30%.

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

B) Determinazione e revisione periodica del canone di locazione.

Per quanto attiene alla determinazione del canone di locazione ed alla sua revisione periodica, si fa espresso

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VINER 100, INTERNO 5, PIANO 1-S1

alla data del sopralluogo, avvenuto il 23.11.2024, l'appartamento versava in ottimo stato di conservazione. La cantina in discreto stato di conservazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VINER 94, INTERNO A5, PIANO S1

alla data del sopralluogo, avvenuto il 23.11.2024, il box versava in discreto stato di conservazione, considerando la specifica destinazione d'uso

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VINER 100, INTERNO 5, PIANO 1-S1

sono quelle indicate nel regolamento di condominio e nella convenzione allegata

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VINER 94, INTERNO A5, PIANO S1

sono quelle indicate nel regolamento di condominio e nella convenzione allegata



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VINER 100, INTERNO 5, PIANO 1-S1

sono presenti:

- atto d'obbligo edilizio del 28.10.1992, trascritto a Roma il 02/11/1992 ai nn. 77704/44633 e successive modifiche
- convenzione con il Comune di Roma del 21.12.1992, trascritta a Roma il 23.12.1992 ai nn. 90681/51963 per la concessione superficiale dell'area

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VINER 94, INTERNO A5, PIANO S1

sono presenti:

- atto d'obbligo edilizio del 28.10.1992, trascritto a Roma il 02/11/1992 ai nn. 77704/44633 e successive modifiche
- convenzione con il Comune di Roma del 21.12.1992, trascritta a Roma il 23.12.1992 ai nn. 90681/51963 per la concessione superficiale dell'area



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VINER 100, INTERNO 5,
PIANO 1-S1**

l'immobile è del tipo a palazzina di 3 livelli fuori terra, costruita ai sensi della L.167/62 e s.m.i. con tecnologia in c.a. e tamponature in laterizio rivestite in cortina.

Internamente l'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere e un bagno, oltre ad un balcone coperto con pensilina in legno ed una cantina al piano S1.

Internamente risulta in ottimo stato, con muri intonacati e tinteggiati, a terra è presente ovunque pavimento ceramico, nei bagni e cucina anche rivestimento ceramico. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni in legno con vetrocamera e protetti da grate antintrusione. L'impianto di riscaldamento e di acqua calda sono autonomi con caldaia a gas posta sul balcone, i radiatori sono privi di valvole termostatiche.

L'impianto elettrico è sottotraccia sebbene di non recente realizzazione, come evidenziano i componenti a vista. La cantina posta al piano S1 è completamente stipata di oggetti, è dotata di portoncino in ferro ed internamente è tinteggiata.

Il sottoscritto non ha potuto reperire le certificazioni impiantistiche.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VINER 94, INTERNO A5, PIANO S1

il box auto è sito al piano S1 del fabbricato di cui al bene n.1 e consiste in unico ambiente irregolare di forma trapezoidale con accesso diretto dalla corsia di manovra mediante porta basculante.

Internamente risulta in discreto stato, con muri a facciavista tinteggiati, pavimento in cemento e impianto elettrico a vista. Dal Box si accede alla cantina di pertinenza di cui al bene n.1

Il sottoscritto non ha potuto reperire le certificazioni impiantistiche.

STATO DI OCCUPAZIONE**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VINER 100, INTERNO 5,
PIANO 1-S1**

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

al momento dell'accesso in data 23.11.2024, l'immobile risultava abitato dalla sig.ra **** Omissis **** che dichiarava di risiedervi con il coniuge in virtù di contratto di affitto non opponibile alla procedura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VINER 94, INTERNO A5, PIANO S1

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

al momento dell'accesso in data 23.11.2024, l'immobile risultava in uso alla sig.ra **** Omissis **** e al coniuge, in virtù di contratto di affitto non opponibile alla procedura.

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VINER 100, INTERNO 5,
PIANO 1-S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/07/1997 al 23/03/2007	**** Omissis ****	ATTO ASSEGNAZIONE COOPERATIVA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	01/08/1997	52548	31680
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/03/2007 al 23/11/2022	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	27/03/2007	62349	20657
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/11/2022 al 08/12/2024	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	24/11/2022	152700	108134
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

nella trascrizione dell'atto di acquisto del 23.03.2007 ai numeri 62349/20657, notaio Edmondo Maria Capecelatro, per mezzo del quale la prima assegnataria sig.ra **** Omissis **** trasferisce il bene ai coniugi **** Omissis *** e *** Omissis *** ciascuno per la quota del 50%, viene erroneamente indicato il diritto di piena

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VENER 94, INTERNO A5, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/07/1997 al 23/03/2007	**** Omissis ****	ATTO ASSEGNAZIONE COOPERATIVA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	01/08/1997	52548	31680
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/03/2007 al 23/11/2022	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	27/03/2007	62349	20657
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/11/2022 al 08/12/2024	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	24/11/2022	152700	108134
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

nella trascrizione dell'atto di acquisto del 23.03.2007 ai numeri 62349/20657, notaio Edmondo Maria Capecelatro, per mezzo del quale la prima assegnataria sig.ra **** Omissis **** trasferisce il bene ai coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** ciascuno per la quota del 50%, viene erroneamente indicato il diritto di piena

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VINER 100, INTERNO 5, PIANO 1-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 09/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a ROMA 1 il 05/06/2006

Reg. gen. 72601 - Reg. part. 19899

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

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

Contro **** Omissis ****

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ROMA 1 il 27/03/2007

Reg. gen. 62350 - Reg. part. 14194

Quota: 1/1

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: errata indicazione del diritto di "proprietà" invece che di "proprietà superficiaria"

Trascrizioni

- **ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a ROMA 1 il 02/11/1992

Reg. gen. 77704 - Reg. part. 44633

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 1 il 18/04/2023

Reg. gen. 48659 - Reg. part. 35085

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Nell'atto di pignoramento è stata indicata erroneamente "piena proprietà", mentre si tratta di "proprietà superficiaria" su area del concedente Comune di Roma

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA il 18/12/2024

Reg. gen. 156036 - Reg. part. 115953

Quota: 1/1



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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Note: NOTE SEZIONE D: IN RETTIFICA DELLA FORMALITA' 35085 DEL 18/04/2023 NELLA QUALE PER MERO ERRORE MATERIALE VENIVA RIPORTATO IL DIRITTO DI PROPRIETA' ANZICHE' IL DIRITTO DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA, COME IN EFFETTI DOVEVASI. FERMO RESTANDO IL RESTO.

l'ipoteca iscritta il 27.03.2007 (Reg. gen. 62350 - Reg. part. 14194) riporta erroneamente il diritto di "proprietà" al posto della corretta "proprietà superficiaria"

il pignoramento trascritto a Roma il 18/04/2023 (Reg. gen. 48659 - Reg. part. 35085) riporta quote errate di pignoramento, in virtù dell'atto di donazione del 23/11/2022.

E' presente rettifica all'atto di pignoramento trascritta il 18.12.2024 per correzione del diritto di superficie



BENE N° 2 GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VINER 94, INTERNO A5, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 09/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA 1 il 05/06/2006
Reg. gen. 72601 - Reg. part. 19899
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA 1 il 27/03/2007
Reg. gen. 62350 - Reg. part. 14194
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: errata indicazione del diritto di "proprietà" invece che di "proprietà superficiaria"



Trascrizioni



- **ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a ROMA 1 il 02/11/1992
Reg. gen. 77704 - Reg. part. 44633
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA 1 il 18/04/2023
Reg. gen. 48659 - Reg. part. 35085





Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Nell'atto di pignoramento è stata indicata erroneamente "piena proprietà", mentre si tratta di "proprietà superficiaria" su area del concedente Comune di Roma

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA il 18/12/2024

Reg. gen. 156036 - Reg. part. 115953

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: NOTE SEZIONE D: IN RETTIFICA DELLA FORMALITA' 35085 DEL 18/04/2023 NELLA QUALE PER MERO ERRORE MATERIALE VENIVA RIPORTATO IL DIRITTO DI PROPRIETA' ANZICHE' IL DIRITTO DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA, COME IN EFFETTI DOVEVASI. FERMO RESTANDO IL RESTO.



I'ipoteca iscritta il 27.03.2007 riporta erroneamente il diritto di "proprietà" al posto della corretta "proprietà superficiaria".

il pignoramento trascritto a Roma il 18/04/2023 (Reg. gen. 48659 - Reg. part. 35085) riporterebbe quote errate di pignoramento, in virtù dell'atto di donazione del 23/11/2022

E' presente rettifica all'atto di pignoramento trascritta il 18.12.2024 per correzione del diritto di superficie

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VINER 100, INTERNO 5, PIANO 1-S1

L'immobile ricade nelle seguenti componenti urbanistiche:

PRG VIGENTE DEL COMUNE DI ROMA:

Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3
Carta per la qualità - nulla

PTPR REGIONE LAZIO

TAV. A - PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI

TAV. B - AREE URBANIZZATE DEL PTPR

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VINER 94, INTERNO A5, PIANO S1

L'immobile ricade nelle seguenti componenti urbanistiche:

PRG VIGENTE DEL COMUNE DI ROMA:

Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3
Carta per la qualità - nulla



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VINER 100, INTERNO 5, PIANO 1-S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

il fabbricato è stato realizzato con convenzione in diritto di superficie stipulata con il Comune di Roma con atto del 21/12/1992 rep. 13463/6399 del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, secondo la concessione edilizia n. 70/c del

31/01/1996. Non risulta rilasciata Licenza di Abitabilità

Lo stato attuale dell'immobile, rispetto al progetto approvato e alla planimetria catastale, denota opere minori di diversa distribuzione interna, per la quale andrà presentata CILA in sanatoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non è stato possibile reperire i documenti del generatore di calore. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VINER 94, INTERNO A5, PIANO S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

il fabbricato è stato realizzato con convenzione in diritto di superficie stipulata con il Comune di Roma con atto del 21/12/1992 rep. 13463/6399 del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, secondo la concessione edilizia n. 70/c del

31/01/1996. Non risulta rilasciata Licenza di Abitabilità

Lo stato attuale dell'immobile appare conforme al progetto approvato e alla planimetria catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come da informativa ricevuta dall'Amministratore, **** Omissis ****, che si riporta testualmente come estratto, alla data del 20.12.2024:

"Situazione versamenti sigg. **** Omissis ****, e sua affittuaria **** Omissis ****, dalle quali risultano che i sigg. **** Omissis **** devono alla data odierna € 5,38, e che la signora **** Omissis **** nulla deve ad oggi, in quanto la rata di euro 184,35 (1° rata gennaio/marzo 2025) risulta scoperta poichè non è ancora scaduta (scade il 5/1/2025)"

risulterebbero altresì deliberati i seguenti lavori:

"1. lavori di stuccatura per metri lineari 16 delle lastre in marmo della facciata della palazzina per un importo complessivo di euro 2300,00 più iva al 10 % da ripartire in base ai millesimi di proprietà generale della palazzina A e da suddividere in tre rate mensili di pari importo.

2. Sempre per la pal. A, sostituzione soglia in marmo rotta in facciata, relativa alla finestra dell'appartamento int. 4, pal. A, del quale non si ha ancora preventivo perché lavoro aggiunto durante il corso dell'assemblea;

3. Per tutti i condomini (pall. A, B, C, D), si approva il lavoro di tappare le buche sul vialetto in asfalto a confine con il giardino condominiale interno, al costo di euro 300 più iva al 10 % da ripartire tra tutti i condomini dell'intero condominio, con i millesimi della tabella A."

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE Viner 94, INTERNO A5, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

vedasi quanto riportato per il bene n.1

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Viner 100, interno 5, piano 1-S1
Trattasi di unità immobiliare in fabbricato realizzato con Piano di Zona in convenzione con il Comune di Roma per il diritto di superficie (Atto del 21/12/1992 rep. 13463/6399 del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, trascritto a Roma il 23.12.1992 ai nn. 90681/51963), Comparto "C10-Malafede". L'appartamento è sito al piano primo in palazzina di 3 piani nel quartiere suburbano Malafede, ubicato a sud-ovest di Roma fra la via Cristoforo Colombo e la Via del Mare. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, un bagno e balcone. Completa la dotazione la cantina posta al piano S1, con accesso diretto dal box auto di cui al bene n.2.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1112, Part. 973, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 115.179,44

Trattasi di unità immobiliare realizzata in convenzione con il Comune di Roma (Atto del 21/12/1992 rep. 13463/6399 del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma), Comparto "C10-Malafede" in diritto di superficie per 99 anni, secondo la legge 167/62 (P.E.E.P.) e s.m.i., pertanto soggetto a vincolo sui prezzi massimi di cessione. Tale vincolo teoricamente potrebbe essere affrancato, tuttavia allo stato attuale risulterebbe impossibile come meglio esplicitato del capitolo delle "riserve e particolarità da segnalare". pertanto il sottoscritto ha proceduto al calcolo del prezzo massimo di cessione rivalutato all'attualità.

CALCOLO DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE RIVALUTATO ALL'ATTUALITÀ'

- Prezzo Massimo di Cessione Unità Immobiliare** (alla data del 20.12.1996) = £ 155.729.456
- Prezzo Massimo di Cessione Unità Edilizia* (alla data del 20.12.1996) = £ 6.802.758.710,00
- Superficie virtuale Unità Immobiliare** = 92,42 mq
- Superficie virtuale Unità Edilizia* = 4.037,20 mq
- Oneri Concessori Totali (esproprio aree, occupazione d'urgenza e oneri di urbanizzazione) corrisposti dalla Cooperativa e relativi all'intera Unità Edilizia* = £ 908.000.000,00

- Coefficiente di Rivalutazione Istat da Dicembre 1992 (data della Convenzione) a Dicembre 2024 = 1,978

- Coefficiente di Rivalutazione Istat da Dicembre 1996 (data Fine Lavori) a Dicembre 2024 = 1,685
- Prezzo Massimo di Cessione Unità Edilizia* = Corrispettivo di Concessione + Costo di Costruzione Unità Edilizia*

Costo di Costruzione Unità Edilizia* = Prezzo Massimo di Cessione Unità Edilizia* - Corrispettivo di Concessione

- Costo Unità Edilizia* (Dicembre 1996) = £ (6.802.758.710 - 908.000.000) = £ 5.894.758.710
- Costo Unità Edilizia* Rivalutato = £ 5.894.758.710 x 1,685 = £ 9.932.668.426,35
- Percentuale di deprezzamento da 20 a 30 anni (come stabilito dall'art.14 della Convenzione) = 20%
- Costo Unità Edilizia* Rivalutato e Deprezzato = £ (9.932.668.426,35 - 1.986.533.685,27) = £ 7.946.134.741,08
- Corrispettivo di Concessione Rivalutato = £ 908.000.000,00 x 1,978 = £ 1.796.024.000
- Prezzo Massimo di Cessione Unità Edilizia* Rivalutato = £ (1.796.024.000 + 7.946.134.741,08) = £ 9.742.158.741,08
- Prezzo Massimo di Cessione al mq = £ 9.742.158.741,08 / 4037,2 mq = £/mq 2.413.097,87
- Prezzo Massimo di Cessione Unità Immobiliare** Rivalutato = £/mq 2.413.097,87 x 92,42 mq = £ 223.018.505,61 (€ 115.179,44)

PREZZO MASSIMO DI CESSIONE UNITÀ IMMOBILIARE RIVALUTATO: € 115.179,44

Note:

* per Unità Edilizia si intende l'intero stabile condominiale;

** per Unità Immobiliare si intende l'appartamento in oggetto e relative pertinenze ed accessioni.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe viner 94, interno A5, piano S1
Trattasi di box auto sito al piano S1 dello stesso fabbricato in cui insiste l'appartamento di cui al bene n.1



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1112, Part. 973, Sub. 15, Zc. 6, Categoria C6

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

Trattasi di unità immobiliare realizzata in convenzione con il Comune di Roma (Atto del 21/12/1992 rep. 13463/6399 del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma), Comparto "C10-Malafede" in diritto di superficie per 99 anni, secondo la legge 167/62 (P.E.E.P.) e s.m.i., pertanto soggetto a vincolo sui prezzi massimi di cessione.

Premesso quanto espresso per l'appartamento di cui al bene n.1, nel prezzo iniziale di acquisto era ricompreso anche il box auto e pertanto la relativa stima si intende ricompresa in quella espressa per il bene n.1.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Giuseppe Viner 100, interno 5, piano 1-S1	76,38 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 115.179,44
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - via Giuseppe viner 94, interno A5, piano S1	18,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 115.179,44



Valore di stima: € 115.179,44

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
CILA IN SANATORIA E VARIAZIONE CATASTALE, INCLUSI BOLLI, DIRITTI, SANZIONI E SPESE TECNICHE	3500,00	€
ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	10,00	%

Valore finale di stima: € 100.161,50



Per completezza di informazione il bene, se venduto in regime di libero mercato, tenuto conto dello stato conservatorio e dei prezzi medi di mercato nella zona di riferimento, avrebbe un valore stimato di:

OMI Anno 2024 - Semestre 1

Fascia/zona: Suburbana/ACILIA SUD (VIA DI PRATO CORNELIO)

Codice zona: E33

Microzona: 222



ABITAZIONE: val min.x 1700 €/mq - val max 2450 €/mq
BOX: val min 750 €/mq- val max 1100 €/mq

Pertanto, in virtù del buono stato dell'immobile e dell'analisi di annunci immobiliari simili nella zona di riferimento, assumiamo i seguenti valori di mercato OMI (medio/alti):

ABITAZIONE: mq 76,38 x €/mq 2300 = € 175.674/00
BOX: mq 18,00 x €/mq 1000 = € 18.000/00

per un totale di € 193.674/00 in c.t.

Applicando infine i parametri di deprezzamento già indicati (CILA, assenza di garanzia per vizi), avremmo un valore finale di stima pari ad € 171.000/00 in c.t.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il fabbricato è stato edificato a mezzo di Convenzione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie (Atto del 21/12/1992 rep. 13463/6399 del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma. trascritto a Roma il 23.12.1992 ai nn. 90681/51963), Comparto "C10-Malafede".

L'immobile è stato stimato tenendo conto del prezzo massimo di cessione, che dovrà applicarsi anche alle successive compravendite, salvo affrancazione.

A seguito di approfondita analisi con gli uffici comunali, è risultato impossibile procedere all'affrancazione con impulso da parte di un soggetto diverso da persona fisica e che non sia sostanzialmente proprietario o ex proprietario, non contemplando il sistema altra scelta, ai sensi dell'art. 22 bis della Legge 29 luglio 2021, n. 108: "<49 -bis . I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari...>", come anche riportato sul sito web del dipartimento Urbanistica di cui si riporta estratto:

"3. Quali sono le condizioni vincolanti per fare la domanda di affrancazione?

Per poter proporre istanza di affrancazione, occorre:

- che il soggetto richiedente, proprietario/ex-proprietario del bene oggetto dell'istanza, sia una persona fisica e non una persona giuridica;
- che il soggetto richiedente sia l'attuale proprietario dell'immobile;
- che il soggetto richiedente abbia interesse sul bene immobile (ex proprietario);
- che siano trascorsi cinque anni dal primo atto di trasferimento (quello cioè intervenuto tra concessionario/cessionario del diritto di superficie/proprietà che ha sottoscritto la convenzione con il Comune di Roma e l'assegnatario/acquirente)."



Il compendio pertanto può essere acquistato, previa verifica del possesso dei requisiti soggettivi di assegnazione in ottemperanza alla citata Convenzione, art. 6-8-14, documento completo ed esaustivo allegato alla perizia di stima.

Gli interessati pertanto, al momento dell'offerta, dovranno presentare idonea documentazione attestante i requisiti di cui agli articoli e documenti citati.

Per completezza di informazione si fa presente che, allo stato attuale delle normative, il canone di affrancazione dal prezzo massimo di cessione e del diritto di superficie, verrebbero entrambi zero.



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 27/01/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Coppari Francesco

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ Altri allegati - 1-VISURE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - 2-PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - 3-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA BENE N.1
- ✓ Altri allegati - 4-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA BENE N.2
- ✓ Altri allegati - 5-ATTI DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - 6-NOTE CONSERVATORIA
- ✓ Altri allegati - 7-LICENZA EDILIZIA
- ✓ Altri allegati - 8-ESTRATTO PROGETTO APPROVATO
- ✓ Altri allegati - 9-ACCESSO ATTI MUNICIPIO X
- ✓ Altri allegati - 10-REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
- ✓ Altri allegati - 11-ESTRATTO CONTO CONDOMINIALE
- ✓ Altri allegati - 12-CONVENZIONE
- ✓ Altri allegati - 13-ATTI OBBLIGO EDILIZI

