

**Risposta alle osservazioni ( note ex art.173 bis disp.att. ) del legale del debitore esecutato alla Perizia di Stima pervenute a mezzo PEC in data 28/04/2025.**

Il sottoscritto Esperto Stimatore, con riferimento alle Osservazioni di cui in oggetto, pervenute a mezzo PEC in data 28/04/2025, fornisce le seguenti precisazioni

**OSSERVAZIONE N° 1****1. STIMA E FORMAZIONE LOTTI.**

A pag.31 della citata perizia l'esperto, dopo aver indicato il valore finale di stima in € 195.000,00, indica un non meglio precisato "Valore arrotondato" scrivendo che qualora si propendesse per l'applicazione anche in sede esecutiva dei vincoli "soggettivi" di cui al finanziamento pubblico erogato, "si potrebbe applicare un'ulteriore decurtazione pari a 10.0000,00 euro del Valore finale sopra riportato". Premesso che l'esperto avrebbe dovuto specificare cosa si intende per l'applicazione anche in sede esecutiva dei vincoli "soggettivi", l'importo indicato quale eventuale ulteriore decurtazione è indicato in maniera anomala e confusionaria (quattro zeri dopo il primo punto decimale) tale da costituire un vizio formale che determina una grave incertezza nel valore finale di stima non comprendendosi se, applicando tale decurtazione, si giungerebbe ad un valore finale di € 185.000,00 (se interpretato in -€ 10.000,00) o ad un valore finale di € 95.000,00 (se interpretato in -€ 100.000,00). In entrambi i casi detta incertezza determina l'invalidità dell'intera perizia poiché l'atto manca dei requisiti formali indispensabili per il raggiungimento del suo scopo.

**RISPOSTA ALL'OSSERVAZIONE N°1**

Il valore di stima, al netto delle decurtazioni operate, è pari, a seguito di calcolo analitico, ad euro 194.050,00 (Cfr. tabella dei deprezzamenti pag. 30 della Perizia). Tale importo è stato "arrotondato" ad un valore finale di stima pari ad euro 195.000,00.

Il sottoscritto Esperto evidenzia che in sede di redazione della Perizia inviata alle Parti è presente effettivamente un errore di battitura (aggiunto uno zero in più prima della virgola) con riferimento all'importo ovvero all'eventuale ulteriore decurtazione da applicare al valore di stima, derivante dall'eventuale applicazione in sede di vendita all'Asta dei vincoli "soggettivi" di cui ai contributi pubblici erogati (Edilizia Convenzionata - Agevolata) per la realizzazione del complesso edilizio di cui è parte il compendio pignorato. L'applicazione in sede esecutiva di tali vincoli "soggettivi" (alla libera circolazione dei beni in oggetto) propri della c.d. Edilizia Convenzionata – Agevolata (Cfr. nel merito capitolo "PATTI") ovvero il possesso di determinati requisiti soggettivi da parte degli offerenti in sede di Asta, determina delle limitazioni alla stessa platea degli offerenti; da ciò deriva l'eventuale ulteriore decurtazione in oggetto, sulla quale si è rimandato, circa la sua applicazione, alle valutazioni del GE.

**Tale eventuale decurtazione deve intendersi pari ad euro 10.000,00, importo che sarà indicato correttamente nella Perizia depositata per l'udienza 569.**

## **OSSERVAZIONE N° 2**

### **2. CONVENZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE E VINCOLI ALLA LIBERA CIRCOLAZIONE DEGLI IMMOBILI.**

Relativamente al presente punto della perizia, a pag.15 dell'elaborato, l'esperto non ha provveduto ad esatta quantificazione del riscatto dell'alloggio (calcolo del diritto di superficie), poiché i criteri adottati sottengono a variabili di imprecisa determinazione ("8.000,00 circa") e, come tali, determinano incertezza nel valore finale di stima.

Tale importo assunto è, invero, indeterminato, né allo stato emendabile, anche in ragione di quanto dall'esperto affermato a pag. 14: "Si prega nel merito di prendere atto che di tale eventuale "conguaglio", ad oggi indeterminato e non determinabile in questa sede, si dovrà fare carico, quando definitivamente accertato dall'Amministrazione, l'aggiudicatario o suoi aventi causa. Il «conguaglio» riveste infatti natura giuridica di obbligazione "propter rem" e quindi gravante via via sui titolari di diritti reali dei beni in quanto derivante dalla legge l'art. 35, comma 12, L. n. 865/71".

## **RISPOSTA ALL'OSSERVAZIONE N°2**

Nel merito il sottoscritto Esperto si rimanda a quanto già rappresentato in Perizia ritenendo che nella stessa sia stato dato già ampiamente atto dei vincoli, gravanti sui beni pignorati, di cui all'Edilizia Convenzionata – Agevolata e degli oneri connessi (per quanto al momento determinabili) cui si dovranno fare carico l'aggiudicatario e suoi aventi causa. Nella Perizia si è dato inoltre atto di quanto segue:

- l'importo stimato si riferisce al diritto di superficie del compendio pignorato così come "affrancato" (Cfr. Atto notaio Domenici Luca del 27/11/2024 rep. 6683) dai soli vincoli convenzionali di cui all'art. 31 commi 49-bis e quater della L. 448/98 (prezzo massimo di cessione e del canone di locazione, vincoli di natura soggettiva salvo quelli disposti in sede finanziamento/contributo pubblico)
- per la valutazione estimativa ci si è riferiti ai prezzi di vendita (della proprietà superficiaria) di immobili simili, anch'essi già "affrancati" dagli stessi vincoli convenzionali testé indicati, ubicati nel medesimo edificio/complesso immobiliare di quello in oggetto.
- negli Atti di compravendita reperiti per il suddetto confronto è riportato, tra gli altri, così come nella Perizia in oggetto, l'onere a carico degli acquirenti e dei successivi aventi causa, relativo al pagamento a favore del Comune del "conguaglio" di cui l'art. 35, comma 12, L. n. 865/71, quando da tale Ente richiesto (ovvero a seguito della sua definitiva determinazione legata all'acquisizione definitiva delle aree di cui all'intero Piano di Zona C/5 "Cecchignola Sud").
- nessuna indicazione è stata fornita al sottoscritto dal Comune relativamente ai tempi per la definizione di tale "conguaglio" ne all'entità dello stesso.

## **OSSERVAZIONE N°3**

### **3. PRESENZA DI IRREGOLARITÀ / NECESSITÀ DI SANATORIA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE STIMATO.**

Relativamente al presente punto della perizia, a pag.12 dell'elaborato (corrispondenza catastale), l'esperto ha rilevato "difformità, tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale in atti" per cui, al fine di "regolarizzare le difformità riscontrate coerentemente con la situazione urbanistico - edilizia (Cfr. cap. "Regolarità Edilizia") risulta necessario presentare presso l'AdE - Territorio un atto di aggiornamento all'Urbano..."

L'art. 173 bis, primo comma, n.7, disp. att. c.p.c. dispone che l'esperto, in presenza di irregolarità "sanabili", debba dettagliatamente indicare gli aspetti di non conformità e/o irregolarità riscontrate, nonché i costi per l'eventuale regolarizzazione.

La relazione tecnica collegata alla procedura esecutiva deve tener conto dei costi da sostenere analiticamente indicati, onde essere correttamente riportati all'interno dell'avviso di vendita da parte del professionista delegato.

Sulla scorta di quanto indicato in perizia relativamente al "BENE N° 1 - APPARTAMENTO

UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI N. 86, EDIFICIO B, SCALA D, INTERNO 4, PIANO 2-SI", pag. 12, non si evince un'esatta individuazione dei menzionati costi, ove è affermato con generica approssimazione l'ammontare degli stessi "comprensivi di spese tecniche e diritti catastali" in "euro 600,00" senza alcuna corrispondenza ("Tali costi ricomprendono anche quelli relativi allo scorporo, dall'appartamento, della cantina, con costituzione, relativamente a quest'ultima, di una nuova e distinta U.I.U") di effettivo esborso presunto e/o rispettiva specificazione da parte dei soggetti destinatari, pur assunti come "ricompresi della decurtazione operata nel capitolo regolarità edilizia".

Affermazione di stima ("euro 600,00") peraltro in aperto contrasto con altra, a pag.25, laddove diversamente ritenuto: "Si evidenzia inoltre che l'amministrazione in sede di istruttoria, così come previsto dal nuovo art. 36 bis testé indicato, potrebbe ordinare la rimozione/demolizione di opere ritenute incompatibili con la disciplina urbanistica nonché la realizzazione di opere di adeguamento ai fini della sicurezza, anche strutturale e antisismica. Non è possibile tra l'altro escludere su tali aspetti, che gli uffici tecnici regionali si riservino di valutare anche lo stato di conformità e vulnerabilità sismica alla disciplina NTC 2018 vigente (se del caso estesa all'intera unità strutturale). Tutto ciò incide ovvero potrebbe incidere sulla pratica di regolarizzazione e sui relativi oneri"; meglio anche precisato "inoltre che, con riferimento alle difformità di cui alla diversa distribuzione interna, l'Amministrazione potrebbe richiedere una pratica a sanatoria (C.I.L.A.) disgiunta e contestuale a quanto sopra esplicitato; in ogni caso è richiesto il pagamento della sanzione prevista per tale intervento (pari a 1000,00 euro) in aggiunta alla sanzione dei cui all'art. 36bis."

Condizioni tali da inficiare l'elaborato peritale sottoposto alle formulate osservazioni, per non rispettare il dettato normativo e comunque per essere foriero di evidenti problematiche relative ad una vendita alio con conseguente perdita di efficacia della norma di cui all'art. 2922 cod. civ. che assiste le procedure esecutive.

Non senza rilevare, nel contempo, che tali criteri di stima (genericamente espressi nei valori contenuti nella perizia) apparirebbero anche insuscettibili di menzione nel successivo avviso di vendita, neppure nulla essendo detto circa i termini o modalità di presentazione delle necessarie domande.

Altrettanto dicasi per quanto indicato in perizia relativamente anche all'altro immobile "BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI N. 84, INTERNO 17, PIANO SI", pagg. 12 e ss., ove anche rilevata "l'errata indicazione altezza (la stessa potrebbe essere riferita a quella media dell'intero locale autorimessa)" per cui, con altrettanta generica approssimazione, si afferma analogamente che "Per regolarizzare le difformità riscontrate coerentemente con la situazione urbanistico - edilizia (Cfr. cap. "Regolarità Edilizia") risulta necessario presentare presso l'AdE - Territorio un atto di aggiornamento all'Urbano; i costi stimati dal sottoscritto Esperto, comprensivi di spese tecniche e diritti catastali, sono pari ad euro 300,00", costi anch'essi ritenuti "ricompresi della decurtazione operata nel capitolo regolarità edilizia".

### **RISPOSTA ALL'OSSERVAZIONE N°3**

Con riferimento alle suddette osservazioni si evidenzia quanto segue:

- alla pag. 12 e seguenti della Perizia (Cfr. Capitolo "Dati Catastali" - Corrispondenza Catastale) sono stati indicati esclusivamente gli oneri relativi alla redazione/presentazione degli atti di aggiornamento al catasto urbano per la regolarizzazione catastale del compendio pignorato derivanti dalle difformità riscontrate tra le planimetrie catastali in atti e lo stato dei luoghi così come rilevato in sede di sopralluogo; tali atti di aggiornamento dovranno essere preceduti dalla regolarizzazione urbanistico - edilizia e predisposti coerentemente con quest'ultima.
- nella Perizia, al Capitolo "Regolarità Edilizia", sono state invece indicate le difformità riscontrate tra il grafico di cui alla Concessione Edilizia n° 679 del 1987 (l'unico Titolo Edilizio rinvenuto con riferimento al compendio pignorato) che ha autorizzato la realizzazione del complesso edilizio di

cui sono parte i beni pignorati e lo stato di fatto di questi ultimi così come rilevato in sede di sopralluogo

- nella Perizia, in virtù di quanto indicato circa le recenti modifiche apportate a DPR 380/2001 dal c.d. "Salva Casa" (legge 24 luglio 2024, n. 105) e con riferimento agli accertamenti effettuati, in questa sede, sul solo compendio pignorato e senza indagini di carattere invasivo/specialistico (Cfr. pagg. da 23 a 26 della Perizia) è stato ritenuto congruo decurtare un importo pari al 7% del valore di stima (pari a circa 16.000 euro) finalizzato alla regolarizzazione, delle difformità/irregolarità rilevate, ai sensi dell'art. 36 bis del DPR 380/2001 (SCIA in sanatoria con doppia conformità c.d. "asincrona"). In tale importo, così come già indicato in Perizia, sono altresì ricompresi, sia le sanzioni specifiche per l'intervento, privo di titolo, riguardante la diversa distribuzione interna dell'appartamento che gli oneri per la regolarizzazione catastale indicati nel Capitolo dedicato.

-----

Si rappresenta inoltre che il sottoscritto procederà ad integrare la Relazione con l'indicazione del Certificato di Abitabilità, rilasciato originariamente per l'intero complesso edilizio, reperito in copia presso il Comune; tale Certificato risulta correttamente indicato nel Titolo di acquisto del debitore esecutato.

Tanto si riferisce in merito alle osservazioni ricevute.

Il sottoscritto Esperto rimane comunque a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento o integrazione.

Roma 02/05/2025

Geom. Zaccardini Maurizio