

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trifilio Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 954/2023 del R.G.E.

contro

Esecutato 1 (omissis)

Esecutato 2 (omissis)



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
 Completezza documentazione ex art. 567.....	4
 Titolarità.....	4
 Confini.....	4
 Consistenza.....	5
 Cronistoria Dati Catastali.....	5
 Dati Catastali.....	7
 Stato conservativo.....	9
 Parti Comuni.....	9
 Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
 Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
 Stato di occupazione.....	13
 Provenienze Ventennali.....	13
 Formalità pregiudizievoli.....	14
 Normativa urbanistica.....	15
 Regolarità edilizia.....	15
 Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16

In data 29/08/2024 il sottoscritto Arch. Trifilio Pierluigi, con studio in Roma (RM), email p.trifilio@awn.it, PEC p.trifilio@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili in diritto di proprietà superficaria della durata di anni 99, rinnovabile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Agostino Mitelli n. 60, scala B, interno 2, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°53'01.4"N 12°37'35.4"E)
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Agostino Mitelli n. 60, scala B, interno 2B, piano terra (Coord. Geografiche: 41°53'01.4"N 12°37'35.4"E)
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Agostino Mitelli n. 60, scala B, interno 37, piano terra (Coord. Geografiche: 41°53'01.4"N 12°37'35.4"E)

DESCRIZIONE

L'edificio in cui sono ubicati i tre beni oggetto di perizia è parte di un comprensorio realizzato in regime di edilizia convenzionata e costituito da quattro scale, con accesso comune dal civico 60 di Via Agostino Mitelli.

L'appartamento è situato al piano primo della palazzina-scala B ed è contraddistinto con il numero interno 2; è composto da soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due camere da letto, due bagni e due balconi. La cantina è situata al piano terra della palazzina-scala B, ed è contraddistinta dal numero 2B. Il posto auto coperto è situato al piano terra della palazzina-scala B, ed è distinto dal numero 37.

Il complesso immobiliare di via Agostino Mitelli, 60 sorge nella zona periferica Est della Città, esternamente al Grande Raccordo Anulare, nel quartiere Tor Bella Monaca. Via Mitelli ricade nella zona urbanistica ZONA XIII - Torre Angela del Municipio Roma VI di Roma Capitale, che confina con le seguenti zone urbanistiche: a nord con la zona Z. IX Acqua Vergine, a sud-est con la zona Z. XIV Borghesiana, a sud con le zone Z. XVII Torre Gaia e Z. XVI Torrenova, a ovest con la zona Z. XII Torre Spaccata. Il quartiere si trova tra le vie Casilina e Prenestina, nel tratto extraurbano, a circa tre chilometri dal Grande Raccordo Anulare.

L'edificio è stato realizzato in regime di edilizia economica e popolare convenzionata e agevolata con finanziamento pubblico; costruito su terreno di proprietà del Comune di Roma, nell'ambito del piano di zona n°22 - Tor Bella Monaca e regolato con Convenzione a rogito Notaio omissis di Roma del 07 gennaio 1986 repertorio 19011/ raccolta 5437, registrata e trascritta a Roma 1 il 30 gennaio 1986 al numero 9973 di formalità, il Comune di Roma (ora Roma Capitale) ha concesso alla Società Costruttrice "omissis - " il diritto di superficie per la durata di novantanove anni, rinnovabile, sull'area destinata all'edilizia economica e popolare, ai sensi dell'art.35 della L. 865/1971; il terreno dell'originario lotto edificabile della superficie complessiva di mq 5.456 assegnato (pari a 9.824 mc residenziali - 10.916 mc virtuali), è distinto al catasto terreni del Comune di Roma al Foglio 664 - Particella 3089 e Particella 3090 (cfr atto di Convenzione in allegato). Si precisa che i contenuti della Convenzione (in allegato) si intendono integralmente richiamati nella presente relazione e che gli stessi contenuti dovranno essere accettati senza riserva alcuna dal futuro acquirente/aggiudicatario.



L'edificio è prevalentemente residenziale. Il tessuto urbano di zona è contraddistinto da edifici in linea di grandi dimensioni, alti anche dieci, dodici piani, con locali commerciali a piano terreno. A breve distanza sono presenti scuole, servizi e le principali attività commerciali.

Con cinque minuti di auto è raggiungibile la linea metropolitana C, con le vicine fermate "Torre Angela", "Torre Gaia" e "Grotte Celoni", raggiungibili anche con bus e che collegano la zona con il centro della città. Con l'auto in pochi minuti è raggiungibile sia il Grande Raccordo Anulare (uscita 17 Torre Angela/Tor Bella Monaca), che le Autostrade Roma-L'Aquila e A1.

La struttura sanitaria di riferimento è il Policlinico Tor Vergata, dotato di Pronto Soccorso H24.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. 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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Agostino Mitelli n. 60, scala B, interno 2, piano 1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Agostino Mitelli n. 60, scala B, interno 2B, piano terra
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Agostino Mitelli n. 60, scala B, interno 37, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

I beni oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti esecutati:

- Esecutato 1 (Proprietà superficiaria 1/2)
- Esecutato 2 (Proprietà superficiaria 1/2)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- Esecutato 1 (Proprietà superficiaria 1/2)
- Esecutato 2 (Proprietà superficiaria 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento, situato al piano primo, confina con vano scala B, vano ascensore, appartamento interno 1B, appartamento interno 3B, salvo altri.

Il vano cantina, situato al piano terra, confina con il corridoio di accesso alle cantine della scala B, vano scala B, con cantina 3B, salvo altri.

Il posto auto al piano terreno confina con il posto auto 38, posto auto 36, vano condominiale, corridoio di accesso, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,90 mq	59,10 mq	1	59,10 mq	2,70 m	1
Balconi	8,55 mq	8,55 mq	0,35	3,00 mq	0,00 m	1
Cantina	3,40 mq	4,20 mq	0,25	1,05 mq	2,70 m	Terra
Posto auto coperto	8,70 mq	8,70 mq	0,35	3,04 mq	2,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				66,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,19 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che nel calcolo della Superficie Netta sono considerate tutte le superfici calpestabili e tutti i muri interni.

Le superfici dell'appartamento, della cantina e del posto auto rilevate sui luoghi sono sostanzialmente congruenti con quelle riportate al Catasto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N. 60, SCALA B, INTERNO 2, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1987 al 29/05/1989	Omissis sede in)	Catasto Fabbricati Fig. 664, Part. 3089, Sub. 73, Zc. 6 Categoria A3
Dal 29/05/1989 al 07/05/1992	Omissis da verificare proprietario del diritto di superficie COMUNE DI ROMA da verificare concedente del diritto di superficie	Catasto Fabbricati Fig. 664, Part. 3089, Sub. 73, Zc. 6 Categoria A3
Dal 07/05/1992 al 04/04/1993	Omissis Diritto di Proprietà per 1/2 Omissis Diritto di Proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fig. 664, Part. 3089, Sub. 73, Zc. 6 Categoria A3
Dal 04/04/1993 al 23/12/2002	Omissis diritto di Proprietà	Catasto Fabbricati Fig. 664, Part. 3089, Sub. 73, Zc. 6 Categoria A3
Dal 23/12/2002 al 27/07/2006	Omissis Diritto di Proprietà superficiaria per 1/2 Omissis Diritto di Proprietà superficiaria per 1/2 Omissis Diritto di: Proprietà per l'area per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fig. 664, Part. 3089, Sub. 73, Zc. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani, Superficie catastale 60 mq Rendita € 568,10 Piano 1
Dal 27/07/2006	Esecutato 1 Diritto di Proprietà superficiaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con Esecutato 2 Esecutato 2 Diritto di Proprietà superficiaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con Esecutato 1 Omissis Diritto di Proprietà per l'area per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fig. 664, Part. 3089, Sub. 73, Zc. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani, Superficie catastale 60 mq Rendita € 568,10 Piano 1

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali in quanto il Catasto riporta attualmente erroneamente il seguente dato di intestazione: omissis (CF omissis) Diritto di Proprietà per l'area per 1000/1000.

Come verificato dagli Atti di provenienza e dalla Convenzione (allegati alla presente) la proprietà dell'area è ad oggi del Comune di Roma.

Tale errore di intestazione dovrà essere oggetto di rettifica presso il Catasto.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N. 60, SCALA B, INTERNO 2B, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1987 al 29/05/1989	omissis sede in)	Catasto Fabbricati Fg. 664, Part. 3089, Sub. 64, Zc. 6 Categoria C2
Dal 29/05/1989 al 07/05/1992	Omissis Diritto Da verificare proprietario del diritto di superficie COMUNE DI ROMA Diritto Da verificare concedente del diritto di superficie	Catasto Fabbricati Fg. 664, Part. 3089, Sub. 64, Zc. 6 Categoria C2
Dal 07/05/1992 al 04/04/1993	Omissis Diritto di Proprietà per 1/2 Omissis Diritto di Proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 664, Part. 3089, Sub. 64, Zc. 6 Categoria C2
Dal 04/04/1993 al 23/12/2002	Omissis Diritto di Proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 664, Part. 3089, Sub. 64, Zc. 6 Categoria C2
Dal 23/12/2002 al 27/07/2006	Omissis Diritto di Proprietà superficiaria per 1/2 Omissis Diritto di Proprietà superficiaria per 1/2 Omissis Diritto di Proprietà per l'area per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 664, Part. 3089, Sub. 64, Zc. 6 Categoria C2 Cl.9, Cons. 4 mq, Superficie catastale 5 mq Rendita € 16,11 Piano Terra
Dal 27/07/2006	Esecutato 1 Diritto di Proprietà superficiaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con Esecutato 2 Esecutato 2 Diritto di Proprietà superficiaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con Esecutato 1 Omissis Diritto di Proprietà per l'area per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 664, Part. 3089, Sub. 64, Zc. 6 Categoria C2 Cl.9, Cons. 4 mq, Superficie catastale 5 mq Rendita € 16,11 Piano Terra

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali in quanto il Catasto riporta attualmente erroneamente il seguente dato di intestazione: omissis (CF omissis) Diritto di: Proprietà per l'area per 1000/1000.

Come verificato dagli Atti di provenienza e dalla Convenzione Urbanistica (allegati alla presente) la proprietà dell'area è ad oggi del Comune di Roma.

Tale errore di intestazione dovrà essere oggetto di rettifica presso il Catasto.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N. 60, SCALA B, INTERNO 37, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1987 al 29/05/1989	omissis sede in)	Catasto Fabbricati Fg. 664, Part. 3089, Sub. 38, Zc. 6 Categoria C6
Dal 29/05/1989 al 07/05/1992	Omissis Diritto Da verificare proprietario del diritto di superficie COMUNE DI ROMA Diritto Da verificare concedente del diritto di superficie	Catasto Fabbricati Fg. 664, Part. 3089, Sub. 38, Zc. 6 Categoria C6
Dal 07/05/1992 al 04/04/1993	Omissis Diritto di Proprietà per 1/2 Omissis Diritto di Proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 664, Part. 3089, Sub. 38, Zc. 6 Categoria C6

Dal 04/04/1993 al 23/12/2002

Omissis Diritto di Proprietà

Catasto **Fabbricati**

Fg. 664, Part. 3089, Sub. 38, Zc. 6

Dal 23/12/2002 al 27/07/2006

Omissis Diritto di Proprietà superficiaria per 1/2
Omissis Diritto di Proprietà superficiaria per 1/2
Omissis Diritto di Proprietà per l'area per
1000/1000

Categoria C6

Catasto **Fabbricati**

Fg. 664, Part. 3089, Sub. 38, Zc. 6

Categoria C6

Cl.12, Cons. 9 mq, Superficie catastale 10 mq

Rendita € 36,26

Piano Terra

Dal 27/07/2006

Esecutato 1 Diritto di Proprietà superficiaria per
1/2 in regime di comunione dei beni con
Esecutato 2

Catasto **Fabbricati**

Fg. 664, Part. 3089, Sub. 38, Zc. 6

Categoria C6

Esecutato 2 Diritto di Proprietà superficiaria per
1/2 in regime di comunione dei beni con
Esecutato 1

Cl.12, Cons. 9 mq, Superficie catastale 10 mq

Rendita € 36,26

Piano Terra

Omissis Diritto di Proprietà per l'area per
1000/1000

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali in quanto il Catasto riporta attualmente erroneamente il seguente dato di intestazione: omissis (CF omissis) Diritto di Proprietà per l'area per 1000/1000.

Come verificato dagli Atti di provenienza e dalla Convenzione (allegati alla presente) la proprietà dell'area è ad oggi del Comune di Roma.

Tale errore di intestazione dovrà essere oggetto di rettifica presso il Catasto.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N. 60, SCALA B, INTERNO 2, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Sezione	Dati identificativi		Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Dati di classamento		Rendita	Piano	Graffato
	Foglio	Part.					Consiste nza	Superfici catastal e			
	664	3089	73	6	A3	2	4 vani	60 mq	568,1 €	1	

Catasto terreni (CT)										
Foglio	Dati identificativi		Porz.	Zona Cens.	Qualità	Dati di classamento		Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
	Part.	Sub.				Classe	Superfici e ha are ca			
664	3089									

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per quanto riguarda l'appartamento i luoghi non corrispondono a quanto riportato sulla planimetria catastale per le seguenti difformità di distribuzione interna:

- la cucina sui luoghi è risultata aperta verso il soggiorno con cui forma un unico ambiente, priva dei muri di divisione rappresentati al Catasto;

- il soggiorno è risultato sui luoghi più grande con l'assenza del muro di divisione (rappresentato al Catasto) dal disimpegno alla zona notte, con il quale forma oggi un unico ambiente.

L'immobile viene trasferito nello stato di fatto e il futuro acquirente dovrà necessariamente provvedere alla regolarizzazione edilizia con una CILA in sanatoria ed alla presentazione di una variazione catastale. I relativi costi di ripristino saranno detratti dal valore di stima.

L'importo dei costi e per le spese accessorie inerenti la regolarizzazione e messa in pristino, le certificazioni di Legge, le pratiche edilizie, l'aggiornamento catastale, gli onorari professionali, l'IVA e i costi vari connessi è valutato pari ad € 2.000,00. Tale importo sarà detratto dal valore della presente stima e tale costo dovrà essere affrontato del futuro acquirente/aggiudicatario.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N. 60, SCALA B, INTERNO 2B, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Sezione	Dati identificativi Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Dati di classamento Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	664	3089	64	6	C2	9	4 mq	5 mq	16,11 €	Terra	

Catasto terreni (CT)										Graffato
Foglio	Dati identificativi Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Dati di classamento Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
664	3089									

Corrispondenza catastale

Per quanto riguarda la cantina sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N. 60, SCALA B, INTERNO 37, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Sezione	Dati identificativi		Dati di classamento								
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	664	3089	38	6	C6	12	9 mq	10 mq	36,26 €	Terra	

Catasto terreni (CT)										Graffato
Foglio	Dati identificativi Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Dati di classamento Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
664	3089									

Corrispondenza catastale

Per quanto riguarda il posto auto è complessivamente conforme a come rappresentato al Catasto per quanto riguarda misure e forma; tuttavia le parti comuni rappresentate a contorno nella planimetria catastale presentano sui luoghi alcune differenze, con una diversa conformazione del locale tecnico che ha una porta che oggi apre parzialmente nel posto auto, limitandone in parte l'utilizzo.

STATO CONSERVATIVO

L'**edificio** nel suo insieme è risultato in uno stato manutentivo nella media.

L'**appartamento** oggetto di stima al momento del sopralluogo risultava abitato dal debitore esecutato con la famiglia e appariva in uno stato manutentivo nella media, con finiture parte recenti parte più datate, esiti infiltrativi pregressi nella stanza da letto matrimoniale; per tale evidenza la parte esecutata dichiarava che si era verificata una perdita idrica dal soprastante appartamento ma che la relativa causa era stata individuata e risolta. Si precisa che la totalità del soffitto della stanza da letto matrimoniale e parte del bagno presentano scrostature a carico delle tinte e degli intonaci. Sarà necessario il relativo ripristino a carico del futuro acquirente/aggiudicatario ed il relativo costo quantificato pari circa a 700 euro viene detratto dal valore della presente stima.

Gli impianti presenti sono risultati apparentemente funzionanti. Al momento del sopralluogo sono stati richiesti alla parte Esecutata i certificati di conformità degli impianti che non sono stati trasmessi allo scrivente.

L'appartamento è venduto nello stato di fatto, il futuro proprietario dovrà, come anticipato, provvedere a regolarizzare e mettere a norma gli impianti dell'immobile ed a richiedere le relative certificazioni. Si tiene conto di tale mancanza nella decurtazione percentuale per assenza di garanzia.

La **cantina** oggetto di stima al momento del sopralluogo risultava completamente ingombra e appariva in uno stato manutentivo sotto la media, con pareti non intonacate; l'impianto elettrico presente è risultato apparentemente funzionante.

Il **posto auto** è in uno stato manutentivo nella media.

PARTI COMUNI

L'edificio in cui sono situati i beni oggetto di perizia è parte del Condominio , che riunisce un complesso immobiliare costituito da quattro corpi di fabbrica o scale indicate rispettivamente con le lettere A-B-C-D, composta ciascuna di piano terreno, quattro piani superiori e piano sovrastutture (cfr anche descrizione nel regolamento di Condominio).

Per il complesso immobiliare è stato depositato regolamento Condominiale a rogito del Notaio omissis di Roma in data 26 maggio 1989 - Repertorio 20.448 (vedi allegato).

Sono cose di proprietà comune quelle previste dal Codice Civile, quali area di sedime, strutture, impianti dagli allacci su strada alla diramazione di allaccio dei singoli appartamenti, impianti energia elettrica, telefono, di smaltimento delle acque etc., il portone, l'androne, le scale di distribuzione ai piani, la coperture dell'edificio, il piano piloti e le aree di accesso alle cantine, la corte che circonda l'edificio con la relativa recinzione e i cancelli di accesso, i vialetti, le aree pavimentate e a verde e tutti i relativi impianti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni oggetto di perizia, ed in particolare:

- Atto d'obbligo in merito alle destinazioni d'uso e per le parti comuni – con le limitazioni meglio descritte nel relativo quesito (cfr atto d'obbligo e regolamento di Condominio in allegato),
- Convenzione urbanistica (in allegato).

Relativamente a questo ultimo aspetto, trattandosi di immobile realizzato in regime di edilizia convenzionata e agevolata in base all'articolo 35 della Legge 865/71, situato in Piano di Zona di cui alla Legge 167/1962, è soggetto al contenuto della Convenzione relativa (in allegato – atto Notaio omissis di Roma del 07 gennaio 1986, Repertorio 19011 Raccolta 5437 Trascritta a Roma 1 il 30 gennaio 1986 al numero 9973) con la quale il Comune di Roma ha concesso alla Società Costruttrice **il diritto di superficie per la durata di novantanove anni, rinnovabile, su aree destinate all'edilizia economica e popolare**, nel Piano di Zona "Tor Bella Monaca".

Scopo originario della Norma era quello di soddisfare le esigenze abitative delle fasce sociali più deboli attraverso la costruzione di case di tipo economico e popolare da immettere sul mercato a prezzi contenuti/calmierati. Nel caso di specie (cfr art. 2 della Convenzione in allegato) tale diritto è stato concesso per 99 anni e potrà essere rinnovato, alla scadenza, per altri 99 anni previo assenso del Comune e con il pagamento di ulteriori oneri (salvo si proceda prima della scadenza dei 99 anni, alla **trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà** ai sensi del comma 47 art. 31 Legge 1998/448).

Lo scrivente ha provveduto a richiedere al Comune di Roma informazioni specifiche in merito, ed in particolare gli importi di eventuali conguagli, i vincoli di natura oggettiva/soggettiva oltre alla tabella recante i prezzi massimi di cessione (cfr. comunicazioni intercorse col Comune in allegato 14.2). Il Comune non ha risposto nel merito, comunicando che ***“agli atti dell'Ufficio non risulta disponibile la Tabella Riepilogativa dei corrispettivi massimi di cessione alloggi relativa all'intervento eseguito”*** e che è ***“stato rideterminato, in via provvisoria, il corrispettivo di concessione delle aree comprese nel piano di zona Tor Bella Monaca”*** (in allegato 14.3 le due Determine Dirigenziali fornite dal Comune di Roma – D.D. del 2004 e del 2025).

In assenza di dati aggiornati specifici comunicati dal Comune si è proceduto a desumere i dati direttamente dalla Convenzione originaria (in allegato 14.1) dove sono riportati all'articolo 8 i requisiti iniziali per l'assegnazione degli immobili a destinazione residenziale e relative pertinenze.

In particolare sono riportati i seguenti vincoli:

vincoli di natura oggettiva:

- **prezzo massimo di cessione** (art. 14 di Convenzione): pari ad € 382.18/mq (£ 740.000/mq alla data di Convenzione) quindi per un prezzo di cessione al momento di assegnazione (29/05/1989) pari ad € 32.536.70 (già £ 63.000.000); il medesimo **prezzo massimo di cessione dei beni attualizzato è pari ad € 55.299,52** (in allegato 15.1 è riportato il calcolo di dettaglio dell'attualizzazione - incremento ISTAT e deprezzamento di cui alle regole dell'art. 14 della Convenzione stessa, cfr. allegato 14.1),

vincoli di natura soggettiva; requisiti che l'assegnatario deve possedere (cfr. art. 8 di Convenzione in allegato – e cfr anche l'art.16 della L.R. Lazio n. 12/1999) e nel dettaglio:

- cittadinanza italiana,
- residenza o attività lavorativa nel Comune di Roma,

- non sia proprietario nel Comune di Roma di altro alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare,
- 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,
- abbia un reddito familiare complessivo massimo valutato secondo le norme previste dalla Legge di finanziamento (art. 20 L. 457/1978)¹; nel primo atto di vendita si rileva la presenza di una certificazione della Regione Lazio in merito al possesso dei requisiti in capo al primo acquirente;
- in caso di ulteriore cessione a terzi (art. 9) questi dovranno avere i medesimi requisiti di cui ai punti precedenti (cfr. art. 8 di Convenzione - in allegato).

Tali requisiti debbono essere posseduti oltre che dall'aggiudicatario anche dal coniuge (cfr dettaglio specifico nella L.R. Lazio n. 12/1999 alla quale si rimanda - cfr. anche art. 16).

Si precisa altresì che la Regione Lazio nella nota dell'Aprile 2023, inviata al Consiglio del Notariato («Alienazione di alloggi, realizzati in regime di Edilizia residenziale agevolata in conformità ai vincoli di destinazione a finalità sociali»), **ha ribadito il concetto della permanenza nel tempo dei vincoli**, con specifico riferimento a quelli soggettivi, riconducibili al finanziamento concesso (cfr. comma 2 art. 20 L. 179/1992). **Si tiene conto di tale limitazione imposta alla platea degli offerenti applicando una decurtazione percentuale.**

Relativamente al **Prezzo massimo di cessione degli alloggi**, quale corrispettivo massimo che il cessionario e i suoi aventi causa sono obbligati a rispettare, si precisa che tale limitazione potrebbe interessare anche il trasferimento dell'alloggio e sue pertinenze (anche per i successivi acquirenti), salvo istanza di affrancazione dal suddetto vincolo, da attuarsi con futura stipula di Convenzione integrativa. Quindi l'aggiudicatario ai fini di una eventuale rivendita a libero mercato, dovrà richiedere la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione, come prevista dall'art. 31, comma 49 bis della Legge 448/1998. Nel dettaglio dovrà presentare domanda per **l'affrancazione dal vincolo del prezzo massimo di cessione** alla unità organizzativa (U.O.) Edilizia sociale del dipartimento programmazione ed attuazione urbanistica del Comune di Roma Capitale, al fine di poter rivendere il bene al valore di libero mercato. Al momento della stipula della Convenzione integrativa per l'affrancazione dal prezzo massimo di cessione potrebbero verificarsi problemi in merito al possesso dei requisiti soggettivi (il Comune di Roma richiede asseverazione in sede di richiesta di affrancazione).

STIMA DELL'ONERE DI AFFRANCAZIONE DAL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE

L'istanza di affrancazione da presentarsi a cura del futuro soggetto interessato (aggiudicatario) può essere di tipo ordinario o semplificato. Nella procedura semplificata gli interessati possono autonomamente effettuare - mediante l'ausilio di un tecnico - il calcolo del corrispettivo di affrancazione per la rimozione del vincolo. Lo scrivente ha eseguito una simulazione utilizzando il modello presente sul sito del Comune di Roma secondo le prescritte indicazioni di calcolo (anche rapportando il risultato con un contributo di affrancazione recentemente versato per un alloggio simile e nello stesso edificio); si stima quindi l'importo di affrancazione valutato da corrispondere pari ad Euro 1.820,97 (cfr Allegato 15.2). Quindi **la decurtazione da applicare,**

¹ CRF Fonte <https://www.regione.lazio.it/cittadini/casa/limiti-di-reddito-erp> - la L.R. Lazio n 12/1999 stabilisce che la Regione fissi i limiti di reddito per l'accesso ai benefici di edilizia residenziale pubblica e l'aggiornamento biennale degli stessi. *La Legge Regionale 27/2006 [...] ha stabilito in 18 mila euro il limite di reddito annuo lordo complessivo del nucleo familiare per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa. Il limite di reddito per la decadenza dall'assegnazione degli alloggi è calcolato aumentando del 40 per cento il limite di reddito per l'accesso. Entrambi i limiti sono computati secondo le modalità indicate nell'art 21 della Legge n. 457/1978 e smi; la diminuzione ivi prevista è determinata in 2 mila euro per ciascun familiare a carico convivente fino ad un massimo di detrazione di 6 mila euro.*

connessa con la rimozione del vincolo di cessione, compresi i costi dell'atto notarile, bolli, reversali e gli onorari professionali etc, è **stimata pari circa ad Euro 9.000,00**.

Si fa presente inoltre che in ogni caso **il valore di affrancazione è sempre considerato soggetto a successivo eventuale ricalcolo e liquidazione a saldo in favore di Roma Capitale**; tale diverso conguaglio, relativo al costo definitivo dell'area, riveste la natura giuridica di obbligazione *propter rem* - e quindi gravante su tutti futuri titolari di diritti reali dei beni di perizia - come previsto dall'art. 35, comma 12, Legge n. 865/71. Quindi in virtù di tale norma all'Amministrazione Comunale spetta la restituzione di ogni ulteriore importo che - a qualsiasi titolo (ed anche in assenza di un formale decreto di esproprio) - sia stato da essa corrisposto in applicazione della Legge a chi abbia perso il diritto di proprietà di aree date. Pertanto i corrispettivi ed i prezzi delle aree cedute o concesse in diritto di superficie fin qui calcolati devono ritenersi provvisori dovendo, nel loro insieme, comportare la copertura finale delle spese sostenute - nessuna esclusa - dal Comune per l'acquisizione delle aree comprese nel piano approvato.

TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ

Per quanto attiene la **trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà**, il Piano di Zona n. 22 Tor Bella Monaca **non è attualmente compreso** tra quelli per i quali è consentito richiedere la trasformazione in piena proprietà (come risulta anche sul sito del Comune di Roma). Il relativo importo non è quindi ad oggi stimabile. Con le simulazioni effettuate sui modelli del Comune di Roma si può ipotizzare un valore di larga massima, al netto delle possibili riduzioni percentuali future, pari ca a €5000². **Non potendo però stimare un preciso valore si tiene conto di tale eventualità nella decurtazione percentuale.**

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'**edificio** è a tipologia in linea isolato ed è sito in Roma in via Agostino Mitelli, 60. Risulta composto da quattro scale (A-B-C-D) e da cinque piani fuori terra oltre al piano servizi; gli immobili che compongono l'edificio sono prevalentemente residenziali (non sono risultati esercizi commerciali al piano terra).

L'edificio è circondato da un spazio comune costituito da giardini alberati condominiali, vialetti e posti auto comuni e presenta un ingresso autonomo su strada (civico 60 di via Agostino Mitelli), con accesso carrabile e pedonale.

Il lotto (composto da appartamento, cantina e posto auto) oggetto di stima è situato nella scala B dell'edificio. L'appartamento è situato al piano primo. L'appartamento presenta doppio affaccio (ad est e ovest)

L'edificio ha struttura portante in cemento armato (elementi orizzontali, travi, pilastri e solai) e copertura a piana e presenta esposizione su quattro lati.

L'**appartamento** è situato al primo piano della scala B. L'altezza interna utile è pari ca. a 2,70 metri. Le pareti interne di tutti gli ambienti sono rifinite con intonaco tinteggiato, ad eccezione di quelle di una porzione dell'ingresso (rivestimento in pietra) e del bagno che presenta rivestimenti e pavimenti in maioliche in normale stato di manutenzione. Il bagno è dotato di lavabo, wc, bidet e doccia (con box) il tutto in uno stato di manutenzione nella media. I soffitti sono in intonaco tinteggiato. Si precisa che la totalità del soffitto della stanza da letto matrimoniale e parte del bagno presentano scrostature a carico delle tinte e degli intonaci come meglio descritto nel capitolo relativo allo stato manutentivo. Gli infissi interni sono a doppio vetro, con grate in ferro verniciato apribili e avvolgibili in pvc. Le porte interne sono in legno.

² Cfr. <https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40326> - il Comune di Roma ha deliberato di applicare delle riduzioni percentuali in base al momento della adesione alla cessione dell'area in piena proprietà (20%).

Gli impianti (elettrico, idrico, termico, gas) sono sottotraccia. L'impianto termico (riscaldamento e acqua calda sanitaria) veniva riferito essere autonomo. Il libretto di impianto non era presente al momento del sopralluogo presso gli esecutati. I radiatori terminali (termosifoni) sono in alluminio e dotati di termo valvole; nel bagno è presente uno scalda-salviette e in due ambienti sono presenti condizionatori (unità interne nel soggiorno e nella stanza da letto matrimoniale - unità esterna sul balcone 2). Al momento del sopralluogo venivano richieste le relative certificazioni di conformità che non sono state fornite.

La **cantina** è situata al piano terra, vi si giunge tramite una piccola rampa di scale dall'androne di accesso all'edificio. L'altezza interna utile della cantina è pari ca. a 2,70 metri. Le pareti interne non sono rifinite con intonaco, il pavimento è rivestito con mattonelle, la porta di accesso è in ferro non verniciato.

Il **posto auto** è situato al piano terra dell'edificio, in un'area a pilotis. Vi si accede dallo spazio comune esterno agli edifici tramite il piazzale asfaltato con ingresso autonomo su strada dal civico 60 di via Agostino Mitelli. Il posto auto, coperto dagli appartamenti e dai balconi soprastanti, ha altezza interna utile pari ca. a 2,70 metri, ed è aperto su tre lati. La pavimentazione è in battuto di cemento. Il posto è illuminato dall'impianto condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio oggetto di stima al momento del sopralluogo risultava abitato dal debitore esecutato con la famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Rogante	Data	Atti COSTITUZIONE Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 01/01/1987 al 29/05/1989	Omissis . Diritto di Proprietà	Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/05/1989 al 07/05/1992	Omissis Diritto di proprietà superficiaria COMUNE DI ROMA Diritto di proprietà per l'area	Rogante	Data	VENDITA Repertorio N°	Raccolta N°
		Omissis	29/05/1989	20465	2314
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/05/1992 al 04/04/1993	Omissis Diritto di Proprietà superficiaria per 1/2 Omissis Diritto di Proprietà superficiaria per 1/2 COMUNE DI ROMA Diritto di proprietà per l'area	Rogante	Data	SUCCESSIONE Repertorio N°	Raccolta N°
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/04/1993 al 23/12/2002	Omissis Diritto di: Proprietà superficiaria COMUNE DI ROMA Diritto di proprietà per l'area	Rogante	Data	VENDITA Repertorio N°	Raccolta N°
		Omissis	04/04/1993	34007	
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°

Dal 23/12/2002 al 27/07/2006

Omissis Diritto di Proprietà superficiaria per 1/2
Omissis Diritto di Proprietà superficiaria per 1/2
COMUNE DI ROMA
Diritto di proprietà per l'area

DONAZIONE ACCETTATA			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Omissis	23/12/2002	105003	
Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.

Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
--------	------	-----------------------	---------

Dal 27/07/2006

Esecutato 1 Diritto di Proprietà superficiaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con Esecutato 2
Esecutato 2 Diritto di Proprietà superficiaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con Esecutato 1
COMUNE DI ROMA Diritto di proprietà per l'area

COMPRAVENDITA			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Omissis	27/07/2006	118582	22891
Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	04/08/2006	196917	64461
Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Roma 3	03/08/2006	19660	1T

Per quanto riguarda i beni oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

I tre beni (appartamento subalterno 73, cantina subalterno 64 e posto auto subalterno 38) sono sempre stati trasferiti insieme.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 28/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli, comuni a tutti e tre i beni (Foglio 664 Particella 3089 Subalterni 38-64-73):

1 TRASCRIZIONE del 28/12/2002 - Registro Particolare 89584 Registro Generale 136158 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 105003 del 23/12/2002 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

2 TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale omissis Repertorio del ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

3 TRASCRIZIONE del 04/08/2006 - Registro Particolare 64461 Registro Generale 106917 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 118582/22891 del 27/07/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4 ISCRIZIONE del 04/08/2006 - Registro Particolare 28543 Registro Generale 106918 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 118583/22892 del 27/07/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

5 ANNOTAZIONE del 17/02/2007 - Registro Particolare 14992 Registro Generale 32292 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 118339 del 07/07/2006 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 17830 del 1988

6 TRASCRIZIONE del 16/10/2023 - Registro Particolare 91609 Registro Generale 124725 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA UNEP Repertorio 27530 del 19/08/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

Nel **Piano Regolatore** del Comune di Roma l'area ricade in Sistema insediativo - Città consolidata - Programmi Integrati - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3

Nel **P.R.G. Previgente** nell'area del Piano di Zona 22 Tor Bella Monaca (ex Legge n° 167/1962) - Area di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

Strumento di Attuazione: Programma Integrato "PRINT mun. VIII Tor Bella Monaca" MUNICIPIO: VI

Interno ai confini del "**I PEEP - Tor Bella Monaca**" Pdz Tor Bella Monaca

Carta Qualità: Fuori perimetro

Zona OMI: E138/Suburbana/Tor Bella Monaca PEEP (Via dell'Archeologia)

Zona urbanistica: 8f - Torre Angela

Suddivisione Toponomastica: Zona XIII - Torre Angela - Municipio Roma VI (ex Municipio VIII) di Roma Capitale

Piano Paesaggistico:

- Ptp_r_a: Paesaggio degli Insediamenti urbani
- Ptp_r_b: Aree urbanizzate del PTPR

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. La costruzione di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente perizia è stata realizzata in virtù di:

- **Licenza edilizia** n. 813/C del 13 giugno 1985 (in allegato)
- **Licenza edilizia - variante** n. 408/C del 26 aprile 1987 (in allegato)
- **Progetto approvato** n. 46120/84 (stralci in allegato)
- **Progetto variante** n. 26186/86 (stralci in allegato)

L'ultima licenza edilizia fa esplicito richiamo all'**Atto d'Obbligo** (Notaio Politi di Roma del 24/02/1987 repertorio n. 19872 - in allegato). In particolare cita l'impegno a mantenere la destinazione a parcheggio condominiale a servizio dell'edificio e quota parte a parcheggio per diversamente abili, a giardino degli spazi a distacco del fabbricato e la destinazione d'uso dei locali al piano servizi ed al piano terra, e a tenere il piano pilotis libero (cfr. atto d'obbligo in allegato).

Limitatamente all'**appartamento** dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e le planimetrie progettuali si sono riscontrate le seguenti difformità, di seguito descritte (confronta elaborato grafico difformità) e limitate alle seguenti difformità di distribuzione interna:

- la cucina sui luoghi è risultata aperta verso il soggiorno con cui forma un unico ambiente, priva dei muri di divisione rappresentati in progetto;
- il soggiorno è risultato sui luoghi più grande con l'assenza del muro di divisione (rappresentato in progetto) dal disimpegno alla zona notte, con il quale forma oggi un unico ambiente.

Come precisato nel quesito sulla regolarità catastale, l'immobile viene trasferito nello stato di fatto e il futuro acquirente dovrà necessariamente provvedere alla regolarizzazione edilizia con una CILA in sanatoria (per opere interne) ed alla presentazione di una variazione catastale. I relativi costi di ripristino sono detratti dal valore di stima.

L'importo dei costi e per le spese accessorie inerenti la regolarizzazione e messa in pristino, le certificazioni di Legge, le pratiche edilizie, l'aggiornamento catastale, gli onorari professionali, l'IVA e i costi vari connessi è valutato pari ad € 2.000,00. Tale importo è detratto dal valore della presente stima e tale costo dovrà essere affrontato del futuro acquirente/aggiudicatario.

Si precisa che al momento del sopralluogo sono stati richiesti alla parte Esecutata documentazione edilizia e certificati di conformità degli impianti; documenti che non sono stati trasmessi allo scrivente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 690

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.000

L'Amministratore pro-tempore ha trasmesso il Regolamento di Condominio vigente (in allegato) e comunicato che:

per l'int. B/2 risulta un debito non saldato per gli ultimi due anni di € 3.227,02 mentre per l'anno corrente a preventivo compresa acqua risultano n. 6 rate da € 114,68 per un totale di € 688,08 e una rata cancello di € 45,84 per un totale complessivo di € 3.960.94.

Si ricorda, in ogni caso, che eventuali ulteriori oneri non pagati relativi alle parti comuni resteranno a carico del futuro aggiudicatario (ultime due annualità) come previsto dalla Norma (ai sensi del comma 4 dell'art. 63 delle Disp. Att. C.C., l'aggiudicatario che subentra è obbligato al pagamento degli eventuali contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente; con la precisazione che la Norma fa riferimento non all'anno solare, ma all'anno di gestione in corso e all'anno di gestione precedente). Si tiene conto di tale eventualità anche nella decurtazione percentuale per assenza di garanzia.

L'amministrazione di Condominio ha inoltre trasmesso le tabelle millesimali, da cui risulta che all'immobile oggetto di perizia (nel bilancio riportato Scala B - Interno 2) sono associate le seguenti carature millesimali:

- tabella A (Proprietà): 21,229/1000
- tabella B (Scala e Ascensori): 61,764/1000.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La formazione di un unico lotto per i tre beni pignorati è stata ritenuta opportuna in base al fatto che gli stessi sono stati sempre uniti fin dalla prima assegnazione e in tutti gli atti di provenienza, e che tutti gli appartamenti presenti nel comprensorio sono presumibilmente dotati dei medesimi accessori (cantina e posto auto scoperto); non si è quindi ritenuto utile vendere separatamente i tre beni ai fini dell'ottimizzazione del valore di realizzo.

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

- **Bene N° 1 - Appartamento** ubicato a Roma (RM) - Via Agostino Mitelli n. 60, scala B, interno 2, piano 1 Identificato al catasto Fabbricati al Foglio 664, Particella 3089, Subalterno 73, Zona censuaria 6, Categoria A3

- **Bene N° 2 - Cantina** ubicata a Roma (RM) - Via Agostino Mitelli n. 60, scala B, interno 2B, piano terra Identificato al catasto Fabbricati al Foglio 664, Particella 3089, Subalterno 64, Zona censuaria 6, Categoria C2
- **Bene N° 3 - Posto auto** ubicato a Roma (RM) - Via Agostino Mitelli n. 60, scala B, interno 37, piano terra Identificato al catasto Fabbricati al Foglio 664, Particella 3089, Subalterno 38, Zona censuaria 6, Categoria C6

I tre immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1).

Il valore di mercato è calcolato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima per comparazione.

Una volta apportati i correttivi di seguito descritti si perviene al seguente valore di stima dei beni, come da dettagli qui di seguito riportati e già considerato lo stato manutentivo, le criticità già esplicitate etc.

Per una stima corretta sono stati utilizzati almeno tre comparabili rispondenti a queste condizioni:

- i comparabili individuati sono il più simili possibili all'immobile da valutare;
- i comparabili sono esclusivamente nella stessa zona;
- le compravendite individuate sono non antecedenti a 18 mesi dalla data di redazione perizia.

Il dettaglio del calcolo e i riferimenti dei comparabili sono riportati nell'allegato [1].

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 120.658

DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente:

- gli oneri di affrancazione e gli oneri accessori per la stipula della Convenzione integrativa per la rimozione del prezzo massimo di cessione, stimati pari ad **€ 9.000**;
- gli **oneri per pratiche edilizie e catastali** (CILA in sanatoria e per aggiornamenti catastali), stimati pari a **€ 2.000**, come meglio descritto precedentemente nel capitolo relativo alla regolarità urbanistica e catastale;
- gli **oneri per il ripristino dei soffitti** (stanza e bagno), come meglio descritto precedentemente nel capitolo relativo allo stato manutentivo, quantificato pari circa a **€ 700**;
- gli **oneri condominiali noti**, come meglio descritto precedentemente nel capitolo relativo a vincoli e oneri condominiali, quantificato pari circa a **€ 4.000**.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 120.658 - € 15.700): € 105.000

VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita (valore di mercato), l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'**assenza della garanzia per vizi del bene venduto**.

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, alla presunta assenza delle certificazioni degli impianti, minore platea per presenza di limiti soggettivi, per futuri oneri di trasformazione per il diritto di piena proprietà, alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. al **15%** del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO-CANTINA-POSTO AUTO

€ 89.250 (dicasi EURO OTTANTANOVEMILADUECENTOCINQUANTA/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento in Roma (RM) - Via Agostino Mitelli n. 60, scala B, interno 2, piano 1	65,33 mq	1366,14 €/mq	€ 89.250	100,00%	€ 89.250
Bene N° 2 – Cantina in Roma (RM) - Via Agostino Mitelli n. 60, scala B, interno 2B, piano terra					
Bene N° 3 - Posto auto in Roma (RM) -Via Agostino Mitelli n. 60, scala B, interno 37, piano terra					
Valore di stima:					€ 89.250

Si segnala altresì che il **prezzo massimo di cessione attualizzato è pari ad € 55.299,52**.

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 08/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Trifilio Pierluigi

- [1] Stima degli immobili per comparazione;
- [2] Verbale di accesso;
- [3] Estratto di mappa catastale;
- [4] Visure storiche catastali;
- [5] Planimetrie catastali;
- [6] Visure Ipotecarie;
- [7] Atti di provenienza;
- [8] Planimetrie con restituzione dell'esistente (stato di fatto);
- [9] Planimetria con difformità rilevate;
- [10] Elaborati fotografici;
- [11] Documentazione edilizia - Licenza e variante;
- [12] Documentazione edilizia - fascicolo Progetto 1985 e Progetto di Variante 1987 (stralci);
- [13] Atto d'obbligo 1987;
- [14] Convenzione Comune Roma notaio Mazza 1986 e Risposte accesso atti Comune di Roma;
- [15] Calcolo attualizzazione prezzo massimo cessione e simulazione oneri di affrancazione;
- [16] Documentazione condominiale, Regolamento, Tabelle Millesimali e precisazione debito pregresso.

