

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sasso Raffaella, nell'Esecuzione Immobiliare 653/2022 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]

contro

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarietà	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti	15
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 653/2022 del R.G.E.	21
Lotto Unico	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	22

In data 03/05/2023, il sottoscritto arch. Sasso Raffaella, con studio in via Copenaghen, 9 - 00144 - Roma (RM), email raffaellasasso@inwind.it, PEC r.sasso@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Amico Aspertini, scala E, interno 8, piano 3 (Coord. Geografiche: 41.87538, 12.62792)

DESCRIZIONE



L'immobile è sito nel Comune di Roma, all'interno del Municipio VI, località Tor Bella Monaca.

Si trova nella periferia Est della città, fuori dal Grande Raccordo Anulare.

La mobilità è caratterizzata da mezzi di trasporto su gomma e la fermata della metro C Torre Gaia è a circa 2 km di distanza.

L'appartamento fa parte di un lungo fabbricato intensivo in linea "Comparto M5", costituito da 8 scale dalla lettera A alla lettera H con un proprio numero civico, dal 107 al civico 201 di via Amico Aspertini. Realizzato negli anni 80, all'interno di un vasto complesso di edifici di edilizia economica convenzionata.

L'appartamento di edilizia convenzionata, di consistenza catastale pari a 5 vani, categoria catastale A2 (abitazione di tipo civile) è posto al piano terzo di un edificio di sette piani fuori terra più un piano interrato, con ascensore. Composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere e due bagni, un balcone coperto che prospetta su via Amico Aspertini.

Esposizione Sud-Sud Ovest altezza interna H=2,70 mt.

Annessa cantina posta al piano interrato (S1 catastale) e con diritto d'uso esclusivo di posto auto, per "auto di media cilindrata" sito nell'area scoperta condominiale adibita a parcheggio sul retro del fabbricato a piano terra con accessi carrabili da via Amico Aspertini e da via Anderloni.

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.

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà superficiaria 1/3)
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà superficiaria 1/3)
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà superficiaria 1/3)
Codice fiscale: [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Comune di Roma (Diritto del concedente 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- [REDACTED] (Proprietà superficiaria 1/3)
- [REDACTED] (Proprietà superficiaria 1/3)
- [REDACTED] (Proprietà superficiaria 1/3)

[REDACTED] e [REDACTED] in Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

La proprietà è pervenuta con Atto di Compravendita, notaio Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone, rep. 65602 del 04 Maggio 2011. (cfr. allegato n. 05 Atto di provenienza)

CONFINI

L'appartamento confina con: appartamento int. 7, appartamento int. 9 e distacco su via Amico Aspertini, salvo altri.

La cantina confina con: intercapedine, cantina nn.3/E e 18/F, salvo altri.

Il posto auto confina con strada e due posti auto non identificabili.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,50 mq	72,00 mq	1	72,00 mq	2,70 m	3
Balcone coperto	7,50 mq	7,50 mq	0,40	3,00 mq	2,70 m	3
Cantina	7,50 mq	8,00 mq	0,50	4,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				79,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si riporta la cronologia dei passaggi catastali evinta dalla visura storica.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1980 al 21/11/1984	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 1020, Part. 4508, Sub. 24, Zc. 6 Categoria A2
Dal 21/11/1984 al 14/02/2011	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 1020, Part. 4508, Sub. 24, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5 vani Superficie catastale 79 mq Rendita € 813,42 Piano 3-S1
Dal 14/02/2011 al 04/05/2011	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 1020, Part. 4508, Sub. 24, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5 vani Superficie catastale 79 mq Rendita € 813,42 Piano 3-S1
Dal 04/05/2011 al 13/12/2023	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 1020, Part. 4508, Sub. 24, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5 vani Superficie catastale 79 mq Rendita € 813,42 Piano 3 - S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Classamento del 10/01/1996 in atti dal 06/03/1996 (n. 8CI 320/1996)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1020	4508	24	6	A2	6	5 vani	79 mq	813,42 €	3-S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

DESCRIZIONE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI

Dalla planimetria estratta presso l'Agenzia dell'Entrate di Roma data presentazione 27/09/1983, l'immobile risulta composto da ingresso con soggiorno, cucina, due camere, due bagni ciechi e un balcone coperto. (cfr. allegato n. 02 Documentazione catastale)

NON C'È CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DI FATTO

Da un'attenta analisi documentale e a seguito del sopralluogo effettuato in data 27/07/2023 unitamente al custode giudiziario, dopo aver individuato l'immobile ed aver eseguito rilievi metrici e fotografici, si è riscontrata la non corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. (cfr. allegato n. 01 Verbali d'accesso)

Nell'immobile è stata realizzata una modifica:

- in cucina è stata chiusa la porta sul soggiorno invece è stata aperta una porta nel lato corto della cucina sull'ingresso. (cfr. allegato n. 03 Elaborato grafico stato dei luoghi, n. 04 Documentazione fotografica)

Considerando la non corretta corrispondenza alla planimetria catastale occorrerà presentare un Docfa previa presentazione di un titolo edilizio autorizzativo in sanatoria presso il Municipio di appartenenza secondo le modalità riportate nel paragrafo "Regolarità edilizia - regolarizzazione difformità riscontrate" della presente perizia.

PRECISAZIONI

La proprietà ha l'uso esclusivo di un posto auto scoperto condominiale nella parte retrostante il fabbricato.

PATTI

Si richiamano le condizioni della Convenzione, in particolare:

Art. 5 Ipotecabilità del diritto

Art. 7 Criteri per la vendita

Art. 15 Criteri per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi.

Nel dettaglio:

art. 5 Ipotecabilità del diritto

Tra le parti si conviene che il diritto concesso con il presente atto potrà essere ipotecato esclusivamente a favore di Enti Istituti di Credito solo a garanzia dei mutui che verranno concessi per il finanziamento del programma edilizio.

La facoltà del Comune di ottenere la dichiarazione di nullità di diritto del presente provvedimento verrà eventualmente esercitata tenendo conto di quanto sopra, al fine di rivalere l'ente o l'istituto mutuante della minor summa tra lo speso ed il migliorato, con perizia degli Uffici tecnici Comunali.

Sarà comunque in facoltà del Comune di subentrare nell'accollo del mutuo qualora ritenga di proseguire direttamente o di rilevare la costruzione.

art. 7 Criteri per la vendita

La cessione definitiva degli alloggi realizzati sulle aree assegnate con il presente provvedimento è vietata prima del rilascio del certificato di abitabilità da richiedersi dal concessionario entro 30 (trenta) giorni dalla fine lavori.

Tale certificato dovrà essere rilasciato, salvo comprovati motivi che ne costituiscano impedimento legittimo, entro 60 (sessanta) giorni dalla richiesta del concessionario.

È comunque vietata tassativamente, salvo preventiva espressa autorizzazione della Amministrazione Comunale, la cessione a terzi del diritto di superficie, che con il presente atto viene costituito. In caso di inosservanza di tale divieto, il concessionario sarà considerato immediatamente ed automaticamente decaduto. Gli alloggi, fermo restando quanto sopra, potranno essere ceduti esclusivamente a chi, al momento dell'acquisto, abbia i seguenti requisiti:

1)cittadinanza italiana,

2)residenza 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 alcuna assegnazione di abitazione, in proprietà o in superficie, realizzata o acquistata con il concorso di contributo pubblico,

5)fruisca di un reddito familiare complessivo, risultante dichiarazione dei redditi presentata da ciascun componente il nucleo familiare prima dell'assegnazione dell'alloggio, non superiore a quello fissato per legge per ottenere l'assegnazione di un alloggio costruito con il concorso di contributo dello Stato.

art. 15: Criteri per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove consentita, nonché per la determinazione e revisione periodica del canone di locazione, esclusivamente per gli interventi di edilizia agevolata-convenzionata ex legge n.457/78 (I biennio).

A) PREZZO MASSIMO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

Il prezzo massimo di cessione degli alloggi, ove consentito tenuto conto delle indicazioni del C.E.R. e della Regione Lazio (indicazioni convenzionali ai fini della determinazione dei contributi agevolati) è determinato, con riferimento all'attuale momento della produzione edilizia, quale costo d'intervento alla data dell'8 Agosto 1980, in lire 450.000 al mq per alloggi compresi tra mq. 46.01 e mq. 70.

Di conseguenza, con riferimento al D.M. n. 13053 del 23 Novembre 1979 e alla deliberazione della Giunta Regionale n. 1397 del 31 Marzo 1980 ed al precedente costo come sopra indicato il costo relativo alle tre fasce di alloggi è il seguente:

- lire 464.720/mq. complessivo per alloggi fino a 46 mq. utili;
- lire 450.000/mq. complessivo per alloggi da mq 46.01 a mq 70
- lire 435.280/mq. complessivo per alloggi da mq. 70.01 a mq. 95 utili.

Detti prezzi valgono per il primo biennio di attuazione della legge n.457/78. Tale prezzo, suscettibile di maggiorazione in dipendenza di eventuale conguaglio del corrispettivo versato per la concessione del diritto di superficie e/o in dipendenza del valore delle urbanizzazioni se realizzate direttamente dal concessionario a propria cura e spese, sarà soggetto ad aggiornamento.

L'aggiornamento avverrà relativamente alla quota non afferente il corrispettivo di concessione, sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT per il costo delle costruzioni nella Provincia di Roma per il periodo compreso tra la data di riferimento come sopra indicata e quella di ultimazione dei lavori, con esclusione dei periodi di proroga superiori a tre mesi eventualmente concessi dall'Amministrazione, salvo che la proroga non sia conseguente a disposizioni delle superiori Autorità.

Per tutto il periodo di esecuzione dei lavori è, ai fini del predetto aggiornamento, convenzionalmente ammesso un avanzamento lineare degli stessi.

Il prezzo massimo delle concessioni che avverranno oltre 6 mesi dalla ultimazione dei lavori verrà determinato sulla base del prezzo massimo di cessione come sopra determinato, aggiornato in base all'indice ISTAT sul costo della vita determinato ai sensi della legge 27/07/1978, n. 392 (indice generale nazionale dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati) ridotto, per degrado, secondo i seguenti coefficienti:

- da 0 a 5 anni %
- da 5 a 10 anni 5%
- da 10 a 20 anni 10%
- da 20 a 30 anni 20%
- oltre i 30 anni 30%

Prima dell'ultimazione dei lavori, il concessionario dovrà predisporre per il Comune una tabella riepilogativa nella quale vengano precisati i prezzi massimi di cessione dei singoli alloggi e la dimostrazione della loro determinazione secondo i criteri sopra indicati.

Tale tabella dovrà essere approvata dai competenti Uffici Comunali. (cfr. allegato 5 Convenzione)

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in un buono stato conservativo.

Il fabbricato inoltre è oggetto di Superbonus 110% per l'efficientamento energetico con la realizzazione tra i vari interventi anche del cappotto termico, per cui la facciata è in fase di ristrutturazione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono descritte analiticamente nel Regolamento di Condominio del 17/11/1983 rep. 25703, notaio Paolo Soccorsi Aliforni che si allega. (cfr. allegato n. 10 Documentazione condominiale)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di Usi Civici gravanti sul bene pignorato come da risposta fornita dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del 29/05/2023 Prot. 95797 ove è specificato che "l'immobile di cui Foglio 1020 e P. lla 4508 non risulta compreso nell'elenco delle aree gravate da usi civici nel territorio di Roma Capitale". (cfr. allegato n. 12 Usi civici)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Fabbricato

Lungo fabbricato intensivo in linea "Comparto M5", costituito da 8 scale dalla lettera A alla lettera H con un proprio numero civico, dal 107 al civico 201 di via Amico Aspertini.

Realizzato negli anni 80, all'interno di un vasto complesso di edifici di edilizia economica convenzionata.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato.

Le tamponature perimetrali sono state realizzate con muri in laterizio semipieni alleggerito in pasta, finitura esterna in intonaco e tinteggiatura di colore chiaro.

La copertura dell'edificio è piana.

È presente l'ascensore.

Il portone è in alluminio e vetro doppia anta.

L'Immobile

All'appartamento si accede da scala ed ascensore condominiale, è in buono stato di conservazione.

Altezza utile interna è H 2,70 m.

Composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, due bagni e un balcone coperto.

Le pareti sono tinteggiate con idropittura, il pavimento è in piastrelle di forma quadrata 30x30 posato in tutta casa, nei bagni e in cucina il formato è 20x20.

Nei bagni, entrambi ciechi troviamo un rivestimento fino ad altezza H 2,00 m circa uno è dotato di vasca, l'altro più piccolo di doccia.

In cucina è presente il rivestimento fino ad H 1,60 m.

In soggiorno è presente una finestra e una portafinestra, in cucina una portafinestra, nelle due camere finestre.

Sul balcone che prospetta su via Amico Aspertini sono stati installati la caldaia e l'unità esterna dei

condizionatori non funzionanti.

Infissi esterni in alluminio con avvolgibili in pvc.

Porta d'ingresso blindata e porte interne in legno laminato.

L'immobile è dotato d'impianto elettrico, idrico e citofonico tutti realizzati sotto traccia.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a gas metano e produzione acqua calda sanitaria.

L'appartamento è esposto a Sud - Sud Ovest.

Cantina al piano interrato (S1 catastale) si accede attraverso le scale condominiali, ha il pavimento in battuto di cemento, le pareti e il soffitto sono allo stato grezzo.

Il posto auto scoperto è sito al piano terra sul retro del fabbricato in area condominiale, delimitato solo da strisce bianche senza alcuna numerazione. L'accesso avviene sia dall'interno del palazzo attraverso le scale condominiali che dai due accessi carrabili su via Amico Aspertini e via Paolo Anderloni. (cfr. allegato 04 Documentazione fotografica).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dai debitori. (cfr. allegato 01 Verbali d'accesso)

PROVENIENZE VENTENNALI

Le provenienze ventennali sono evinte dalla Relazione Notarile presente agli atti redatta dal notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA).

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1980 al 21/11/1984	[REDACTED]	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ungari Trasatti Giovanni	10/05/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 21/11/1984 al 14/02/2011	[REDACTED]	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Ungari Trasatti	21/11/1984	4812	2533

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	29/11/1984	91969	70076
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/02/2011 al 04/05/2011		Testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea Battaglia di Canelli	14/02/2011	18307	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/03/2011	32031	19386
Dal 04/05/2011 al 13/12/2023		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone	04/05/2011	65602	40591
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	06/05/2011	49980	30481
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	05/05/2011	16469	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 04/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 06/05/2011
Reg. gen. 49981 - Reg. part. 10061
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
Rogante: Antonio Gazzanti Pugliese di Cotroneo
Data: 04/05/2011
N° repertorio: 65603
N° raccolta: 40592

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 21/06/2022
Reg. gen. 82206 - Reg. part. 57916
Quota: 1/3 di piena proprietà superficaria
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

In base alle previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 20/03/2003 ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14/03/2008, l'immobile ricade in Zona " sistemi e Regole, Sistema Insediativo Città Consolidata, Programmi Integrati, Tessuto di Espansione Novecentesca a Tipologia Edilizia Libera T3, ed in particolare nel Programma Integrato PRINT Municipio VIII Tor Bella Monaca, Città Consolidata.
Carta della qualità: nessuna prescrizione
Rete ecologica: nessuna prescrizione

Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio

Le tavole A e B del PTPR Lazio evidenziano una localizzazione in ambito:

Tavola A: Paesaggio degli insediamenti urbani.

Tavola B: Aree urbanizzate del PTPR.

PDZ22 TOR BELLA MONACA E CONVENZIONE

L'immobile ricade nel Piano di Zona n.22 Tor Bella Monaca, Comparto M5, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 397 del 01/02/1980, e della Giunta Municipale n. 6832 dell'8 Agosto 1980 e della

deliberazione del Consiglio Comunale n.4431 del 21/11/1980.

Le aree edificabili comprese nel piano di zona n.22 (Tor Bella Monaca) sono state acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Roma ai sensi della legge 22/10/1971 n.865 e successive modifiche ed integrazioni.

Rogito notaio Paolo Soccorsi Aliforni di Roma, in data 30/10/1981, rep, n. 15510/5300bis, registrata al 1° Ufficio Atti Pubblici di Roma il 18/11/1981 al n. 50918 serie 1/A e trascritta alla Conservatoria dei RR.II di Roma 1 con Trascrizione formalità 59608/80225 del 27/11/1981.

La concessione si intende fatta per la durata di 99 anni e potrà essere rinnovata, è vincolata alle norme e sanzioni dei piani di zona di cui alla legge 18/04/1962 n.167.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile fa parte di un complesso di edilizia economica agevolata ex legge 457/78, realizzato nell'ambito del Piano di zona 22 Tor Bella Monaca, Comparto M5 in base al **progetto prot. n. 41545 del 29/10/1980**, presentato dalla società costruttrice " [REDACTED] " con sede a ***** C.F. *****, per la costruzione del fabbricato sito in Roma, località Tor Bella Monaca della superficie di mq. 2600 circa. (cfr. n. 09 Elaborati grafici di progetto)

Il progetto assentito con **Concessione Edilizia n.1565/C del 31/12/1980** dichiarata decaduta con ordinanza del Sindaco n. 1755 del 23.06.82, in quanto i lavori autorizzati erano risultati sospesi per un periodo superiore ai 180 giorni, riesaminata la decadenza, anche alla luce di una istanza presentata dalla stessa società costruttrice, in data 26/07/1982, è emerso che:

A- la costruzione è stata autorizzata in esecuzione delle deliberazioni del Consiglio Comunale n.397 del 01/02/1980 e n. 6.832 dell'08.08.1980 e della Convenzione stipulata tra il Comune di Roma e la società [REDACTED].

B- che l'art. 6 di detta Convenzione fissa il termine di inizio lavori entro tre mesi dal rilascio della Concessione edilizia e di ultimazione entro 22 mesi dall'inizio dei lavori medesimi.

C- che pertanto i termini fissati nella convenzione escludono, l'applicazione dell'art.11 del RE che fissa termini diversi per l'esecuzione dei lavori. (cfr. n. 06 Concessione Edilizia)

Nel rilasciare la Concessione Edilizia è stato stipulato un **atto unilaterale d'obbligo edilizio**, notaio Paolo Soccorsi Aliforni, **rep. 12086/4097 del 09/12/1980** trascritto il 11/12/1980 rep. 61812, in cui i richiedenti si obbligavano:

1) *"a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi e al piano interrato della progettata costruzione ed in particolare, per quanto attiene i locali con destinazione magazzino per negozi, a destinarli al servizio dei sovrastanti negozi a semplice stazionamento delle merci con esclusione di vendita e di sosta di persone;*

2) *a destinare e a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a parcheggio privato condominiale la superficie di mq. 630,40 e a parcheggio di uso pubblico aperto al pubblico transito la sup. di 169.60 assumendone a proprie cure e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione;*

3) *a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60".* (cfr. n. 08 Atto d'obbligo)

Certificato di Abitabilità n.99 del 08/05/1984. (cfr. n. 07)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L' APE non è stato redatto dalla sottoscritta in quanto l'intero fabbricato è oggetto di Superbonus 110% per interventi di efficientamento energetico, come riferito dall'amministratrice di condominio con fine lavori nel 2024.

Pertanto la Classe energetica a conclusione degli interventi sarà diversa e migliorativa rispetto a quella attuale.

STATO DEI LUOGHI DIFFORME DAL PROGETTO

Dallo studio degli elaborati grafici di progetto l'appartamento presenta una cucina con accesso sull'ingresso, e non sul soggiorno, inoltre è presente un ambiente in più un piccolo ripostiglio con porta di accesso sul corridoio che in fase di sopralluogo non è presente, né viene riportato in pianta catastale.

Pertanto per sanare tali difformità interne, si dovrà presentare una **Cila in sanatoria** dal costo di € 251,24 quale diritti di segreteria e € 1.000,00 il costo della sanzione.

Dovrà seguire l'aggiornamento della planimetria catastale presentando il docfa, costo € 50,00 di diritti di segreteria al Catasto.

Infine è da aggiungere il costo del tecnico professionista la cui parcella è di circa € 1.500,00

Per un importo totale di circa **€ 2.800,00** che verranno sottratti dall'importo della stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 750,00

Sono presenti vincoli ed oneri condominiali che ammontano a **€ 1.316,18**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 750,00 in 6 rate.

I millesimi attribuiti al bene oggetto di stima sono **5,232** per la Tabella A. (cfr. allegato n. 10 Documentazione condominiale)

Premesso che:

- non è possibile stabilire la data dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile;
- non è possibile prevedere la cifra esatta degli oneri al momento dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile, i quali continueranno ad aumentare;
- ai sensi dell'art. 63 comma 4 del CC, colui che subentra nei diritti di un condomino è obbligato "solidalmente" al pagamento dell'annualità in corso e di quella precedente;

Per quanto premesso, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile il pagamento degli oneri insoluti riferiti alle ultime due annualità.

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 Amico Aspertini, scala E, interno 8, piano 3
L'immobile è sito nel Comune di Roma, all'interno del Municipio VI, località Tor Bella Monaca. Si trova nella periferia Est della città, fuori dal Grande Raccordo Anulare. La mobilità è caratterizzata da mezzi di trasporto su gomma e la fermata della metro C Torre Gaia è a circa 2 km di distanza. L'appartamento fa parte di un lungo fabbricato intensivo in linea "Comparto M5", costituito da 8 scale dalla lettera A alla lettera H con un proprio numero civico, dal 107 al civico 201 di via Amico Aspertini. Realizzato negli anni 80, all'interno di un vasto complesso di edifici di edilizia economica convenzionata. L'appartamento di edilizia convenzionata, di consistenza catastale pari a 5 vani, categoria catastale A2 (abitazione di tipo civile) posto al piano terzo di un edificio di sette piani fuori terra più un piano interrato, con ascensore. Composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere e due bagni, un balcone coperto che prospetta su via Amico Aspertini. Esposizione Sud-Sud Ovest altezza interna H=2,70 mt. Annessa cantina posta al piano interrato (S1 catastale) e con diritto d'uso esclusivo di posto auto, per "auto di media cilindrata" sito nell'area scoperta condominiale adibita a parcheggio sul retro del fabbricato a piano terra con accessi carrabili da via Amico Aspertini e da via Anderloni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 4508, Sub. 24, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 130.350,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Amico Aspertini , scala E, interno 8, piano 3	79,00 mq	1.650,00 €/mq	€ 130.350,00	100,00%	€ 130.350,00

VALORI UNITARI INDIVIDUATI

Si ritiene opportuno attribuire all'immobile ad uso abitativo il valore unitario di **€ 1.650,00 al mq** individuati secondo i seguenti criteri di stima.

CRITERI DI STIMA

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato e della domanda e dell'offerta.

METODO DI STIMA SINTETICO/COMPARATIVO

Analisi fonti quotazioni immobiliari

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare e l'analisi di pubblicazioni specifiche di settore come il **Listino Ufficiale Banca dati dell'Agenzia del territorio Anno 2023 Semestre 1**, hanno rilevato che per vendite di Abitazioni con caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima, vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari:

Per Abitazioni civili con stato conservativo Normale ubicate in zona Suburbana/ Acqua Vergine (Prato Fiorito-Colle Prenestino -Monfortani codice zona E22 il prezzo oscilla da **1.200€/mq a 1.880,00 €/mq** di superficie commerciale. Il valore medio è di **VM=1.540,00 €/mq**

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare per quanto riguarda le Quotazioni della **Borsa Immobiliare di Roma Anno 2023 sia il Semestre 1 che 2** hanno rilevato nella zona di riferimento Z13 Torre Angela: Abitazioni di I fascia **V= 1.700,00 €/mq e II Fascia = 1.500,00 €/mq**. Il valore medio è di **VM= 1.600,00 €/mq**

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare per quanto riguarda i prezzi di compravendita di immobili dello stesso segmento di mercato di quello oggetto di stima, hanno rilevato un **valore da 1.575,00 a 2.250 €/mq** con un valore medio di **VM= € 1.912,00/mq**

Dall'esame dei dati sopra riportati, si può considerare sostanzialmente valido il dato assunto per formulare il valore stimato pari ad euro **1.650,00 €/al mq** tenuto conto delle caratteristiche del bene in cui si trova. (cfr. allegato n. 13 scheda di stima)

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamenti	valore	tipo
Spese per pratiche urbanistiche	2.800,00	euro
Per assenza di garanzia di vizi dell'immobile pignorato	10	%

Per cui da 130.350,00 - 2.800,00=127.550,00 -12.755,00 =114.795,00

Arrotondato a € 115.000,00 (centoquindicimilaeuro) questo è l'importo sul libero mercato.

DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE IN PRESENZA DI CONVENZIONE

Il prezzo massimo di cessione determinato dal Comune di Roma dal 31 Maggio 1983 è di 623.711 lire pari ad euro **322,12** aggiornato ad oggi in base agli indici Istat sul costo della vita (Maggio 1983 a Novembre 2023) è pari a $322,12 \times 3,580 = € 1.153,19$

Infine deprezzato di un coefficiente in base alla vetustà dell'edificio.

La data di ultimazione dei lavori del fabbricato è 31/05/1983 per cui il fabbricato ha una vetustà di 40 anni e il coefficiente di deprezzamento è del 30%.

Pertanto il prezzo massimo di cessione in presenza di convenzione, aggiornato con gli indici Istat, è pari a euro $1.153,19 - 30\% = 807,23 \times 79 \text{ mq} = 64.771,3$ a cui vanno sottratti i 2.800,00 euro per la sanatoria per un importo di **Euro 61.972,00 arrotondato 62.000,00**. (cfr. allegato n. 14 Determinazione prezzo massimo di cessione)

STIMA DELL'ONERE DI AFFRANCAZIONE DAL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE IN BASE ALLA STIMA SINTETICO COMPARATIVA CON ALLINEAMENTO CRONOLOGICO

Si procede analogamente alla determinazione del valore del diritto di superficie, prendendo a riferimento alcuni immobili del medesimo fabbricato che risultano già affrancati e dei quali si allegano gli atti.

Il canone di affrancazione dell'immobile oggetto della presente perizia, denominato soggetto, viene determinato con una semplice operazione aritmetica, comparando la superficie dell'immobile di riferimento, denominato comparabile con quella del soggetto.

Trattasi di due appartamenti:

-Appartamento Scala H piano 3-S1 int. 6 sub 41, superficie catastale 107,00 affrancato con Atto di affrancazione 16/10/2019 Notaio Berionne Giovanni rep. 40758/20212, trascritto Conservatoria RR.II. di Roma 1 con formalità 15703/173344 del 20.11.2019, per un canone euro 7.849,17.

-Appartamento Scala E piano 5-S1 interno 15 sub.31, superficie catastale mq 115,00, affrancato con Atto di Affrancazione 08.01.2020 Notaio Capasso Vladimiro rep. 98613/40805, trascritto in Conservatoria RR.II. di Roma 1 con formalità 2110/18551 del 19.02.2020, per un canone di euro 8.454,50.

Ne risulta quanto segue:

Atto di affrancazione 16.10.2019 Notaio Berionne Giovanni rep.40758/20212

Scala H piano 3-S1 int. 6 sub 41

Canone euro 7.849,17

Superficie catastale comparabile mq 107,00

Superficie catastale soggetto mq 79,00

Canone = euro $7.849,17 / 107,00 \times 79,00 =$ euro 5.795,18

Rivalutazione Istat 16/10/2019 coefficiente 1,159 = **Canone euro 6.716,61**

Atto di affrancazione 08.01.2020 Notaio Capasso Vladimiro rep.98613/40805

Scala E piano 5-S1 interno 15 sub.31

Canone annuo euro 8.454,50

Superficie catastale comparabile mq 115,00

Superficie catastale soggetto mq 79,00

Canone euro $8.454,50/115,00 \times 79,00 = 5.807,75$

Rivalutazione Istat 08/01/2020 coefficiente 1,156 = **Canone euro 6.713,00**

Il canone di affrancazione del soggetto, viene determinato dalla media aritmetica dei due canoni sopra indicati: **$(6.716,61 + 6.713,00) / 2 = 6.714,805$ euro.** (cfr. allegato n. 15 Atti di affrancazione)

Canone di affrancazione euro 6.715,00 (seimilasettecentoquindicieuro)

N.B.

Il valore definitivo e certo, sarà determinato dal Comune di Roma, quando verrà formalmente richiesta la rimozione del vincolo di affrancazione, dal proprietario del diritto superficario al momento della stipula.

Da rilevare che a seguito della nuova procedura semplificata di cui alla Delibera di G.C. n.103/2020 e relativa Determinazione Dirigenziale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica QI 1746/2020 del 20/11/2020, i valori relativi alla rimozione del canone di affrancazione sono diminuiti, ma il calcolo certo verrà determinato solo dal Comune di Roma.

CONCLUSIONI

- **Il prezzo di mercato dell'immobile è di euro € 115.000,00.**
- **Il prezzo massimo di cessione è di euro 62.000,00.**
- **L'affrancazione è di circa euro 6.715,00.**

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

Roma, li 18/12/2023

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Verbali d' Accesso
- ✓ N° 2 Documentazione Catastale
- ✓ N° 3 Elaborato grafico stato dei luoghi
- ✓ N° 4 Documentazione Fotografica
- ✓ N° 5 Atto di provenienza e Convenzione
- ✓ N° 6 Concessione Edilizia
- ✓ N° 7 Certificato Abitabilità
- ✓ N° 8 Atto d'obbligo
- ✓ N° 9 Elaborati grafici di progetto
- ✓ N° 10 Documentazione condominiale
- ✓ N° 11 Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 12 Usi civici
- ✓ N° 13 Scheda di stima
- ✓ N° 14 Determinazione prezzo massimo di cessione
- ✓ N° 15 Atti di affrancazione
- ✓ N° 16 Perizia Privacy

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Amico Aspertini, scala E, interno 8, piano 3
L'immobile è sito nel Comune di Roma, all'interno del Municipio VI, località Tor Bella Monaca. Si trova nella periferia Est della città, fuori dal Grande Raccordo Anulare. La mobilità è caratterizzata da mezzi di trasporto su gomma e la fermata della metro C Torre Gaia è a circa 2 km di distanza. L'appartamento fa parte di un lungo fabbricato intensivo in linea "Comparto M5", costituito da 8 scale dalla lettera A alla lettera H con un proprio numero civico, dal 107 al civico 201 di via Amico Aspertini. Realizzato negli anni 80, all'interno di un vasto complesso di edifici di edilizia economica sovvenzionata e/o convenzionata. L'appartamento di edilizia convenzionata, di consistenza catastale pari a 5 vani, categoria catastale A2 (abitazione di tipo civile) posto al piano terzo di un edificio di sette piani fuori terra più un piano seminterrato, con ascensore. Composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere e due bagni, un balcone coperto che prospetta su via Amico Aspertini. Esposizione Sud-Sud Ovest altezza interna H=2,70 mt. Annessa cantina posta al piano interrato (S1 catastale) e con diritto d'uso esclusivo di posto auto, per "auto di media cilindrata" sito nell'area scoperta condominiale adibita a parcheggio sul retro del fabbricato a piano terra con accessi carrabili da via Amico Aspertini e da via Anderloni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 4508, Sub. 24, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: In base alle previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 20/03/2003 ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14/03/2008, l'immobile ricade in Zona " sistemi e Regole, Sistema Insediativo Città Consolidata, Programmi Integrati, Tessuto di Espansione Novecentesca a Tipologia Edilizia Libera T3, ed in particolare nel Programma Integrato PRINT Municipio VIII Tor Bella Monaca, Città Consolidata. Carta della qualità: nessuna prescrizione Rete ecologica: nessuna prescrizione Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio Le tavole A e B del PTPR Lazio evidenziano una localizzazione in ambito: Tavola A: Paesaggio degli insediamenti urbani. Tavola B: Aree urbanizzate del PTPR. PDZ22 TOR BELLA MONACA E CONVENZIONE L'immobile ricade nel Piano di Zona n.22 Tor Bella Monaca, Comparto M5, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 397 del 01/02/1980, e della Giunta Municipale n. 6832 dell'8 Agosto 1980 e della delibera zione del Consiglio Comunale n.4431 del 21/11/1980. Le aree edificabili comprese nel piano di zona n.22 (Tor Bella Monaca) sono state acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Roma ai sensi della legge 22/10/1971 n.865 e successive modifiche ed integrazioni. Rogito notaio Paolo Soccorsi Aliforni di Roma, in data 30/10/1981, rep, n. 15510/5300bis, registrata al 1° Ufficio Atti Pubblici di Roma il 18/11/1981 al n. 50918 serie 1/A e trascritta alla Conservatoria dei RR.II di Roma 1 con Trascrizione formalità 59608/80225 del 27/11/1981. La concessione si intende fatta per la durata di 99 anni e potrà essere rinnovata, è vincolata alle norme e sanzioni dei piani di zona di cui alla legge 18/04/1962 n.167.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Amico Aspertini , scala E, interno 8, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà superficciaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 4508, Sub. 24, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	79,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in un buono stato conservativo. Il fabbricato inoltre è oggetto di Bonus 110 per l'efficientamento energetico con la realizzazione tra i vari interventi anche del cappotto termico, per cui la facciata è in fase di ristrutturazione.		
Descrizione:	L'immobile è sito nel Comune di Roma, all'interno del Municipio VI, località Tor Bella Monaca. Si trova nella periferia Est della città, fuori dal Grande Raccordo Anulare. La mobilità è caratterizzata da mezzi di trasporto su gomma e la fermata della metro C Torre Gaia è a circa 2 km di distanza. L'appartamento fa parte di un lungo fabbricato intensivo in linea "Comparto M5", costituito da 8 scale dalla lettera A alla lettera H con un proprio numero civico, dal 107 al civico 201 di via Amico Aspertini. Realizzato negli anni 80, all'interno di un vasto complesso di edifici di edilizia economica sovvenzionata e/o convenzionata. L'appartamento di edilizia convenzionata, di consistenza catastale pari a 5 vani, categoria catastale A2 (abitazione di tipo civile) posto al piano terzo di un edificio di sette piani fuori terra più un piano seminterrato, con ascensore. Composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere e due bagni, un balcone coperto che prospetta su via Amico Aspertini. Esposizione Sud-Sud Ovest altezza interna H=2,70 mt. Annessa cantina posta al piano interrato (S1 catastale) e con diritto d'uso esclusivo di posto auto, per "auto di media cilindrata" sito nell'area scoperta condominiale adibita a parcheggio sul retro del fabbricato a piano terra con accessi carrabili da via Amico Aspertini e da via Anderloni.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dai debitori.		

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 06/05/2011
Reg. gen. 49981 - Reg. part. 10061
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
Rogante: Antonio Gazzanti Pugliese di Cotroneo
Data: 04/05/2011
N° repertorio: 65603
N° raccolta: 40592

Trascrizioni

- **AVerbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 21/06/2022
Reg. gen. 82206 - Reg. part. 57916
Quota: 1/3 di piena proprietà superficaria
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura