TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zaccardini Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 1149/2023 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

Firmato Da: MAURIZIO ZACCARDINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c56600d3329ff2e147f83009edaa8be

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Lotto Unico 4
- Descrizione 5
- Completezza documentazione ex art. 567 5
- Titolarità 7
- Confini 7
- Consistenza 8
- Cronistoria Dati Catastali 8
- Dati Catastali 9
- Precisazioni 10
- Patti 12
- Stato conservativo 15
- Parti Comuni 16
- Servitù, censo, livello, usi civici 16
- Caratteristiche costruttive prevalenti 16
- Stato di occupazione 17
- Provenienze Ventennali 17
- Formalità pregiudizievoli 18
- Normativa urbanistica 19
- Regolarità edilizia 20
- Vincoli od oneri condominiali 23

Stima / Formazione lotti 24
Riserve e particolarità da segnalare 26
Riepilogo bando d'asta 28
- **Lotto Unico** 28

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1149/2023 del R.G.E. 29
- **Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 155.000,00** 29

Firmato Da: MAURIZIO ZACCARDINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c56600d3329ff2e147f83009edaa8be

INCARICO

All'udienza del 16/05/2024, il sottoscritto Geom. Zaccardini Maurizio, con studio in Roma (RM), email m.zaccardini@yahoo.it, PEC maurizio.zaccardini@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FIASTRA 61, edificio 2.1, scala 6, interno 14, piano 6 - S1

Firmato Da: MAURIZIO ZACCARDINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c56600d3329ff2e147f83009edaa8be

LOTTO UNICO

Firmato Da: MAURIZIO ZACCARDINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c56600d3329ff2e147f83009edaa8be

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FIASTRA 61, edificio 2.1, scala 6, interno 14, piano 6 - S1

DESCRIZIONE

Il bene pignorato, costituito da un appartamento (con cantina n. 74 di pertinenza) ubicato in via Fiastra 61 (in Catasto civico 65)- Edificio 2.1 - Scala "6" - int. 14 - piano 6° (piano S1 la cantina), è parte di un complesso edilizio edificato negli gli anni '80 nella Zona II - Castel Giubile (Municipio III). Trattasi in particolare di un intervento di "Edilizia Convenzionata" in diritto di superficie (Piano di Zona 1 - "Castel Giubileo" comparto 2) attraverso il quale è stato realizzato (all'interno di un più ampio complesso immobiliare), un corpo di fabbrica pluripiano a destinazione prevalentemente residenziale, costituito da più scale con ascensore e comprensivo di spazi comuni, locali accessori, parcheggi interrati e relativi spazi di manovra. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; discreti sono anche i collegamenti pubblici da e verso il quartiere. L'appartamento risulta attualmente così composto: ingresso/soggiorno, cucina, due camere, due bagni, ripostiglio e due balconi. La cantina di pertinenza è composta da un vano unico avente accesso da corridoio comune. La superficie commerciale complessiva è pari a circa 93 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta di fatto completa seppure la Certificazione notarile sostitutiva (redatta sulla base dei registri immobiliari) non tenga conto di quanto appresso evidenziato.

I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione (Piena Proprietà) corrispondono a quelli trascritti a favore dei debitori esecutati presso la ex Conservatoria nonché indicati nel Titolo di Provenienza.
Si precisa nel merito che tali diritti, per quanto accertato, non sembrano risultare corretti derivando infatti da errori commessi negli ultimi due "Titoli" di provenienza (tra questi quello ultraventennale costitutito da una Sentenza traslativa del Tribunale di Roma, passata in giudicato) nei quali è stata indicata, con riferimento alla cessione del compendio pignorato, la piena proprietà in luogo della proprietà superficiaria. In origine infatti l'edificio di cui è parte il compendio pignorato è stato realizzato, dalla soc. **** Omissis ****, su un terreno concesso in diritto di superficie (c.d. "Edilizia Convenzionata" in diritto di superficie), dal Comune di Roma ai sensi dell'art. 35 L. 865/1971 (Cfr. Atto di Convenzione - notaio Giuseppe Troili - del 20/12/1983 rep. 4544 - regolarmente trascritto). La circostanza che si tratti di un intervento realizzato in diritto di superficie risulta altresì avvalorata:

- dalla circostanza (già evidenziata nella prima versione delle presente perizia) che nella Convenzione del 1983 già citata risulta che il terreno concesso in diritto di superficie alla soc. **** Omissis **** era rappresentato, tra

Firmato Da: MAURIZIO ZACCARDINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c56600d3329ff2e147f83009edaa8be

le altre, dalla particella 1640 dalla quale è poi derivata a minor consistenza la part. 1752, sulla quale insiste il compendio pignorato.

- dalle informazioni reperite presso gli Uffici; nel merito si precisa che l'Amministrazione ha ritenuto di non fornire riscontro formale all'accesso agli Atti presentato dal sottoscritto e riproducente le richieste dal Giudice di cui al provvedimento del 07/10/2025 (Cfr. documentazione allegata alla presente). Chiarimenti dello stesso tipo sono stati richiesti anche a mezzo email alla Responsabile dell'Ufficio Amministrativo Coordinamento Procedure Piani di Zona, che ha riscontrato come segue: "[...] in ordine ai quesiti da lei posti, relativamente all'intervento realizzato dalla soc. ********** srl" - Piano di Zona "Castel Giubileo" Lotto 2 Edificio 1, si conferma quanto già comunicato per le vie brevi, ovvero sia: - il bene è stato realizzato su area concessa in diritto di superficie come indicato nella Convenzione rep. 4544 racc. 1034 del 20.12.1983; - non risulta, dalla consultazione del sistema SISTER, essere intervenuta la stipula della convenzione integrativa al fine della rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione alloggi; - il PdZ 1 Castel Giubileo non è ancora stato posto in trasformazione e pertanto non risulta possibile presentare istanza per la trasformazione del regime giuridico delle aree; - il calcolo dei costi di affrancazione vengono effettuati dall'amministrazione al momento della presentazione dell'istanza in modalità ordinaria [...]".

- dalla circostanza (già evidenziata nella prima versione della Perizia) che per il Piano di Zona in oggetto non è ancora oggi possibile procedere alla trasfrormazione del diritto di superficie in piena proprietà ai sensi del comma 47 art. 31 L. 448/98;

- dalla ulterioriore documentazione reperita e allegata alla presente, ovvero: - Titolo di acquisto originario - dalla **** Omissis **** - di altra unità immobiliare presente nell'edificio in oggetto; - Atto di affrancazione del 17/07/2024 relativo ad altra unità immobiliare presente nell'edificio in oggetto. In antranbi i casi si evince chiaramente che trattasi di intervento di edilizia convenzionata in diritto di superficie.

Pertanto, l'effettivo diritto che può ritenersi pignorato, con riferimento al compendio pignorato, sembra quello della PROPRIETA' SUPERFICIARIA, salvo che la proprietà del terreno in capo al Comune (regolarmente trascritta) sia stata "espropriata" a quest'ultimo con la sentenza sopra richiamata (passata in giudicato) seppure il Comune stesso era, all'epoca, estraneo al Giudizio. In tal caso la sentenza dovrebbe avere natura "creativa" di diritti inesistenti nel patrimonio del dante causa e trasferito anche la proprietà del suolo di cui il Concessionario/Costruttore non disponeva.

Per quanto rappresentato, i diritti pignorati, non sembrano corripondere a quelli effettivamente in titolarità ai debitori esecutati, ma sono di contenuto più ampio. Nulla sembra imputarsi al Creditore procedente che per il Pignoramento in oggetto ha fatto riferimento a quanto presente nei registri immobiliari.

Circa la Continuità delle trascrizioni si rappresenta quanto segue:
- la serie delle trascrizioni sembra essere formalmente e sostanzialmente ininterrotta per quanto concerne la proprietà superficiaria (diritto meno ampio rispetto alla piena proprietà)
- la continuità dovrebbe pertanto essere integra per il diritto di superficie, mentre è interrotta solo per la proprietà del suolo, mancando per quest'ultima un titolo anteriore di acquisto in capo al costruttore.
- in generale la trascrizione non dovrebbe avere efficacia sanante dei vizi del titolo, ma garantire la circolazione del diritto nei limiti della titolarità del disponente.

A parere di chi scrive il diritto staggito dovrebbe essere limitato alla sola proprietà superficiaria gravata dai "vincoli" di cui alla Convenzione art. 35 L. 865/1971. Vendere la piena proprietà del compendio potrebbe esporre la vendita stessa a rischi di evizione ed a risoluzioni per "aliud pro alio".

Con riferimento alle criticità testé indicate, trattandosi di materia complessa di carattere preminentemente giuridico, non può il sottoscritto fornire alcuna certezza, e si rimette pertanto, nel meriro, alle necessarie

Firmato Da: MAURIZIO ZACCARDINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c56600d3329ff2e147f83009edaa8be

valutazioni del Giudice.

Nella presente relazione si è comunque proceduto a stimare la proprietà superficiaria del compendio pignorato.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà per l'area 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Così come già evidenziato, nel Titolo di Provenienza a rogito del notaio Perna Roberto del 03/08/2005 rep. 235607 (trascritto il 05/08/2005 al n. 65137 di formalità) risulta trasferita ai debitori esecutati la piena proprietà del compendio pignorato. Precedentemente, lo stesso diritto è pervenuto anche ai danti causa dei debitori esecutati a seguito di sentenza traslativa del Tribunale Civile di Roma n. 14369 del 28/07/1998 rep. 8151/1988. In entrambi i casi è stato trascritto presso la ex Conservatoria il diritto così come trasferito. Tale diritto (PROPRIETA'), così come già evidenziato nel capitolo "Completezza documentazione ex art. 567" non sembra corrispondere, alla luce della Convenzione di cui all'art. 35 L. 865/1971, stipulata tra il Comune di Roma ed il concessionario/costruttore (soc. **** Omissis ****), all'effettivo diritto in capo agli esecutati (PROPRIETA'SUPERFICIARIA). Si precisa inoltre che nel Titolo di provenienza del 2005, non si fa menzione alcuna, ne della suddetta Convenzione, ne dei vincoli connessi alla c.d. Edilizia Convenzionata; nel merito si precisa inoltre che il compendio pignorato è stato compravenduto, in tale circostanza, ad un prezzo corrispondente a quello di mercato non tenendo conto del vincolo di legge (Cfr. art. 35 L. 865/1971) relativo al "Prezzo massimo di cessione" riportato nella Convenzione testè indicata.
Per quanto detto ed in considerazione di quanto già evidenziato nel capitolo "Completezza documentazione ex art. 567", il sottoscritto ha provveduto a stimare la proprietà superficiaria del compendio.

CONFINI

L'appartamento pignorato confina con appartamento interno 13 stessa scala, appartamento interno 13 scala 5, distacco su via Fiastra, salvo altri.

Firmato Da: MAURIZIO ZACCARDINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c56600d3329ff2e147f83009edaa8be

La cantina pignorata confina con corridoio comune, cantina n. 73, cantina n. 75, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
INGRESSO/SOGGIORNO	28,30 mq	31,20 mq	1	31,20 mq	2,70 m	6
RIPOSTIGLIO	1,10 mq	1,40 mq	1	1,40 mq	2,70 m	6
CUCINA	11,30 mq	12,90 mq	1	12,90 mq	2,70 m	6
CAMERA 1	14,10 mq	15,90 mq	1	15,90 mq	2,70 m	6
CAMERA 2	14,80 mq	16,80 mq	1	16,80 mq	2,70 m	6
BAGNO 1	3,10 mq	3,70 mq	1	3,70 mq	2,70 m	6
BAGNO 2	6,10 mq	7,20 mq	1	7,20 mq	2,70 m	6
BALCONE 1	4,80 mq	5,10 mq	0,25	1,27 mq	0,00 m	6
BALCONE 2	6,80 mq	7,20 mq	0,25	1,80 mq	0,00 m	6
CANTINA	3,30 mq	3,60 mq	0,20	0,72 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				**92,89 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**92,89 mq**		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al Custode nominato in data 09/07/2024.
La superficie commerciale risulta pari a circa 93 mq.
Si prega nel merito di prendere atto di quanto segue:
- le superfici nette dei locali sono state calcolate non tenendo conto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.
- le superfici indicate potrebbero scontare un certo (seppur minimo) grado di approssimazione dovuto alla presenza, durante le rilevazioni, di mobilio e materiali vari ingombranti (soprattutto con riferimento al locale cantina).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **20/12/1990** al **03/08/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 134, Part. 1752, Sub. 98 Categoria A2
Dal **03/08/2005** al **09/08/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 134, Part. 1752, Sub. 98

Firmato Da: MAURIZIO ZACCARDINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c56600d3329ff2e147f83009edaa8be

		Categoria A2

In Catasto i debitori esecutati sono allo stato intestatari del compendio pignorato per la quota pari a 1/1 della Proprietà; nel merito si rimanda a quanto già evidenziato nel capitolo "Completezza documentazione ex art. 567" circa l'effettiva titolarità del compendio.

Cronistoria catasto urbano (variazioni principali - Cfr. visure catastali depositate nel fascicolo della Procedura):
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2009 Pratica n. RM1263645 in atti dal 12/08/2009 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 290230.1/2009)
- COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 17202/1985)

Dalla Convenzione del 1983 già citata si evince che il terreno concesso in diritto di superficie alla soc. **** Omissis **** era rappresentato, tra le altre, dalla part. 1640 dalla quale è poi deriva a minor consistenza la part. 1752, sulla quale insiste il compendio pignorato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	134	1752	98	6	A2	6	6 VANI	Totale 96 mq - Totale escluse aree scoperte 92 mq mq	976,1 €	6 - S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non si evincono variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. Non è presente presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio l'Elaborato Planimetrico relativo all'edificio di cui è parte il bene pignorato.
Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità, tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale in atti:
APPARTAMENTO
- lievi errori di rappresentazione (conformazione planimetrica, ubicazione finestre / portefinestre)
- diversa distribuzione interna
CANTINA
- lievi errori di rappresentazione
Per regolarizzare la situazione riscontrata (e tenedo conto della 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 500,00.

Firmato Da: MAURIZIO ZACCARDINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c56600d3329ff2e147f83009edaa8be

I suddetti costi sono ricompresi della decurtazione operata nel capitolo regolarità edilizia.

PRECISAZIONI

PREMESSA
Così come si evince dalla documentazione reperita, l'intervento edilizio di cui in oggetto ha beneficiato di fondi ("Fonds de rétablissement du Conseil de l'Europe", creato all'epoca per finanziare dei progetti sociali) concessi dal Consiglio d'Europa all'ISVEUR ovvero alle imprese Concessionarie da quest'ultima coordinate (tra queste anche la soc. **** Omissis **** che ha realizzato l'intervento edilizio in oggetto).
Nel merito si evidenzia, alla luce del duplice riscontro ricevuto dalla Regione Lazio - AREA EDILIZIA RESIDENZIALE AGEVOLATA (Cfr. documentazione allegata alla presente Perizia ovvero depositata nel fascicolo della Procedura), che tale intervento "[...] non risulta assistito da finanziamento pubblico, per l'Edilizia Residenziale Agevolata, erogato [...]" dall'Amministrazione regionale (anche per il tramite dell'ISVEUR). Dalla, seppur scarna, documentazione messa a disposizione dal Comune ovvero presente nel fascicolo di cui all'intervento in oggetto (allegata alla presente) risulta indicato che l'intervento non ha beneficiato di finaziamento pubblico.
Si precisa e si prega ad ogni modo di prendere atto che, non avendo il sottoscritto reperito, ora per allora, documentazione utile relativa al testé indicato programma di finanziamento del Consiglio d'Europa, non è comunque possibile escludere con assoluta certezza la presenza di eventuali vincoli sui beni pignorati (derivanti dal contributo ricevuto per la loro ralizzazione).
Informazioni sulla presenza di eventuali finanziamenti concessi per la realizzazione dell'intervento sono stati richiesti anche al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti - "Divisione 3 – Indirizzi e programmi per l'edilizia abitativa", che non ha rilevato profili di competenza.
Per quanto rappresentanto e comunque rimandando nel merito alle valutazioni del Giudice, il sottoscritto Esperto ha provveduto a stimare il compendio pignorato quale facente parte di un intervento di Edilzia Convenzionata non Agevolata.

VINCOLI "SOCIALI" ALLA COMMERCIABILITA' DEI BENI
Gravano sul compendio pignorato una serie di vincoli "sociali" che, in ossequio alla normativa vigente, discendono dalle obbligazioni e dagli impegni assunti dal Concessionario (per se e suoi aventi causa) in sede di stipula della Convenzione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie.

Rimandando nel merito al Capitolo "PATTI" si ritiene opportuno precisare, con riferimento alla Convenzione, quanto segue:

- tra i suddetti vincoli "sociali" si annoverano, tra gli altri: a) il prezzo massimo di cessione; b) la determinazione di un canone massimo di locazione ai sensi della "[...]legge 27 luglio 1978 n. 392 ed i parametri conseguenti[...]" (cfr. nel merito la Determina Dirigenziale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - NUMERO PROTOCOLLO QI/34874/2020 del 03/03/2020 allegata alla presente Perizia). Si evidenzia che nella Convenzione non risultano espressamente indicati (salvo quanto genericamente riportato agli artt. 9 e 14) vicoli/requisiti soggettivi (impossidenza, reddito medio basso, ecc.) per l'acquisto o la locazione degli alloggi; gli stessi potrebbero comunque ritenersi sussistere in quanto derivanti dalle finalità stesse dell'intervento edilizio (e dalle norme di riferimento - Cfr. nel merito, qualora conferenti, gli artt. 45 e 46 della L. 457/1978)), avente ad oggetto edilizia economica e popolare destinata alle classi meno abbienti.

- con riferimento al prezzo massimo di cessione ed a quello di locazione sembra ormai pacifico che tali vincoli, previsti dalla Convenzione e dalla normativa vigente, seguono il bene nei successivi passaggi di proprieta`, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita (salva l'Affrancazione di cui appresso), al fine di garantire

Firmato Da: MAURIZIO ZACCARDINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c56600d3329ff2e147f83009edaa8be

l'interesse pubblico sotteso a questo tipo di programmi edilizi. L'obbligo di sottostare al prezzo massimo di cessione o di applicare un canone di locazione calmierato si trasferisce, quindi, anche all'aggiudicatario della procedura esecutiva, che vi resta vincolato sino all'eventuale Affrancazione (Cfr. comma 49 bis - art. 31 LEGGE 23 dicembre 1998, n. 448).
Nel merito si evidenzia che il valore di stima del compendio pignorato, al netto delle decurtazioni operate, risulta superiore al relativo prezzo massimo di cessione così come aggiornato (Cfr. capitolo "PATTI"); qualora si propenda per l'applicazione in sede esecutiva, del vincolo di cui al prezzo di massima cessione, si dovrebbe porrea a base d'asta quet'ultimo (e non quanto stimato), seppure, in fase di gara, il superamento di tale prezzo massimo non potrà essere assicurato.

Per quanto riguarda i requisiti soggettivi si rappresenta quanto segue:
- come già evidenziato, nella Convenzione per la concessione del diritto di superficie, non è espressamente indicato alcun requisito soggettivo per l'acquisto e la locazione dei beni di cui all'intervento edilizio (e tra questi il compendio pignorato) ma gli stessi potrebbero comunque ritenersi sussistere in quanto derivanti dalle finalità stesse dell'intervento edilizio e dalle norme di riferimento (tra queste L. 865/1971 e L. 457/1978 L.448/1998)
- salvo quanto previsto (e qualora conferente) dagli artt. 45 e 46 della L. 457/78 nonché dalla L. 448/1998 così come di seguito precisato, a seguito dell'abrogazione dei commi, dal 15 al 19, dell'art. 35 L. n. 865/1971 da parte dell'art. 23 della legge c.d. Ferrarini Botta n. 179 del 1992, tali requisiti (ovvero gli unici originariamente indicati nella norma e relativi alle sole aree concesse in diritto di proprietà) sembrerebbero rappresentare oggi oneri di natura pattizia (non ripetitivi di quelli legali) ed avere quindi effetto esclusivamente inter partes;
- di contro, il comma 49-quater art. 31 della Legge 448/1998 (introdotto dall'art. 25 undecies della L. 136/2018), sembrerebbe invece rimettere la cessazione dei vincoli soggettivi (o requisiti soggettivi) all'Affrancazione di cui art. 31 comma 49 bis L 448/1998.
- si evidenzia inoltre che il Comune di Roma in sede di «AFFRANCAZIONE» (a mezzo di Convenzione integrativa) dal prezzo massimo di cessione e di locazione (Cfr. comma 49 bis - art. 31 LEGGE 23 dicembre 1998, n. 448) richiede all'istante (proprietario, ex proprietario e comunque persona fisica) l'attestazione circa il possesso dei requisiti soggettivi (n.b. non è possibile pertanto escludere criticità in sede di affrancazione da parte dell'aggiudicatario che non possegga tali requisiti).

Per quanto rappresentato non è possibile per il sottoscritto determinare con assoluta certezza se tali vincoli debbano essere applicati in sede esecutiva nonchè, successivamente, anche all'eventuale aggiudicatario e suoi aventi causa; il tutto in considerazione anche della rinnovata finalità sociale degli immobili di edilizia economica e popolare prevista dalla Legge 30-12-2020, n. 178, seppure quest'ultima sia riferita all'edilizia convenzionata ed agevolata.

Il sottoscritto Esperto ha tenuto conto nella valutazione del compendio di quanto sopra indicato ed analizzato; in particolare valorizzando anche l'ipotesi (più cautelativa) di applicazione dei suddetti vincoli in sede esecutiva, così come segue:
- applicazione del prezzo massimo di cessione e locazione fino all'eventuale affrancazione; nella Procedura attraverso la determinazione di un valore a basa d'asta pari al prezzo di massima cessione così come stimato/aggiornato
- applicazione dei vincoli soggettivi in Asta e fino all'affrancazione dal prezzo di massima cessione/locazione (Cfr. comma 49-quater art. 31 della Legge 448/1998) a mezzo di una apposita decurtazione di massima che tiene conto della limitazione imposta alla platea degli offerenti.

Quanto ipotizzato sconta ovviamente delle incertezze in merito alla valutazione, alla gestione ed alla individuazione precisa dei requisiti soggettivi nell'ambito della procedura esecutiva nonché sulla durata della loro efficacia, il tutto demandato ad una corretta interpretazione della norma.

Firmato Da: MAURIZIO ZACCARDINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c56600d3329ff2e147f83009edaa8be

In merito a quanto rappresentato e dedotto si rimanda alle valutazioni del Giudice.

PATTI

CONVENZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE
Il complesso edilizio di cui sono parte i beni pignorati è stato costruito su aree concesse in diritto di superficie (ex art.35 L. 865/1971) dal Comune di Roma alla Società **** Omissis **** - con atto di Convenzione a rogito del notaio Giuseppe Troili del 20 Dicembre 1983 rep. 4544, trascritto a Roma il 06/01/1984 al n. 1986 di formalità. L'intervento è ricompreso all'interno del Piano di Zona N° 1 "Castel Giubileo" - Comparto "2"; per quanto riguarda i limiti, le modalità e le obbligazioni per l'esercizio del diritto di superficie si rimanda espressamente alla documentazione allegata ed alle norme in essa richiamate e vigenti, anticipando nel merito quanto segue:

- alla Società **** Omissis **** sono state assegnate le aree comprese nel suddetto Piano di Zona per la realizzazione, con riferimento al Comparto 2 Edificio 1 (in oggetto), di 30.000 mc residenziali e 6.000 mc non residenziali;

- la concessione del diritto di superficie ha una durata di 99 anni e può essere rinnovata (rinnovo oneroso) ad istanza del concessionario o suoi aventi causa;

- in base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione dell'intero Piano di Zona e degli oneri di urbanizzazione, il Corrispettivo di Concessione relativo all'intervento in oggetto (Comparto 2/1) è stato provvisoriamente determinato dall'Amministrazione Comunale come segue:
a) euro 25.100,00 (Lire 48.600.000) quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area (pari a lire 1080/mc per residenziale e lire 2.700/mc per non residenziale);
b) euro 135.260,00 (Lire 261.900.000) quale quota per oneri di urbanizzazione (pari a lire 5820/mc per residenziale e lire 14550/mc per non residenziale);
N.B. tali importi in euro sono stati estrapolati dai dati presenti nella Convenzione e relativi allegati e riferiti al solo Comparto (ovvero sotto - comparto) di interesse.

- "CONGUAGLIO" di cui alla Convenzione ed al comma 12 art 35 Legge 865/71 - Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree dell'intero Piano di zona (quando definitivamente determinati dall'Amministrazione Comunale), rispetto a quelli corrisposti in sede di Convenzione, saranno a carico (pro – quota in base alla cubatura assegnata) del Concessionario o suoi aventi causa e tra questi, quindi, l'aggiudicatario o suoi aventi causa.

A seguito delle informazioni reperite presso l'Amministrazione si precisa che, con riferimento all'acquisizione delle aree del Piano di Zona, il Comune di Roma non ha ad oggi determinato alcun costo definitivo; l'importo in origine stimato dal Comune è stato però aggiornato con DD. rep. QI/250/2025 del 30/01/2025 (in considerazione della DD n. 2149/2013). Nella valutazione dei beni si è pertanto tenuto conto di tali maggiori costi così come segue:
COSTI ACQUISIZIONE AREE PIANO DI ZONA (al 30/11/2024)
Costo unitario aggiornato del corrispettivo per indennità di esproprio
euro 14,22 al mc residenziale
euro 28,44 al mc non residenziale
Importo del corrispettivo relativo al Comparto 2/1 secondo gli importi aggiornati
14,22 x 30.000 = euro 426.600,00
28,44 x 6.000 = euro 170.640,00
Importo Totale euro 597.240,00

Firmato Da: MAURIZIO ZACCARDINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c56600d3329ff2e147f83009edaa8be

Importo già corrisposto in sede di Convenzione (così come di massima aggiornato in base all'indice ISTAT al 30/11/2024)
euro 85.000,00

Differenza
euro 597.240,00 - euro 85.000,00 = 510.000 arrotondato

QUOTA MILLESIMALE COMPENDIO PIGNORATO: 9,61/971.80
COSTO AFFERENTE AL COMPENDIO PIGNORATO: (510.000/971.80 x 9,61) 5.000,00 euro (valore arrotondato)
Tale importo è stato detratto dal valore di Stima.

Si prega nel merito di prendere atto di quanto segue:
- tale aggiornamento è da intendersi di massima in quanto elaborato sulla scorta della Determina fornita dall'Amministrazione senza ulteriori specifiche circa la sua corretta applicazione (nonché riferito ad un importo di acquisizione delle aree, di cui al Piano di Zona, ancora non definitivo ovvero provvisorio)
- i suddetti valori millesimali utilizzati nel calcolo, sono stati estrapolati dal sottoscritto attraverso l'elaborazione della Tabella A (compresiva di unità a destinazione residenziale e non residenziale) fornita dall'Amministratore.

- l'art. 9 della Convenzione "Modalità per l'utilizzo degli alloggi") riporta quanto seugue: "[...] Per l'utilizzo locatario e per il trasferimento in proprietà degli alloggi realizzati sulle aree cedute in concessione mediante la presente convenzione, le Imprese [...][...] espressamente dichiarano che saranno osservate le disposizioni del successivo art. 14 della presente convenzione, e, in genere, la normativa di legge vigente in materia [...]".

- gli alloggi sono assoggettati al vincolo relativo al prezzo massimo di cessione ed a quello di locazione; nel merito, anche in riferimento all'aggiornamento di tali prezzi, si rimanda espressamente all'art. 14 della Convenzione nonché alla Determina Dirigenziale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - NUMERO PROTOCOLLO QI/34874/2020 del 03/03/2020 allegata alla presente Perizia (relativa alla determinazione del prezzo massimo di locazione) ovvero ad eventuali aggiornamenti della stessa Amministrazione nel frattempo intervenuti.

- è allegata alla presente perizia ovvero depositata nel fascicolo della Procedura, la Tabella relativa ai prezzi massimi di cessione predisposta dal Concessionario e vistata dall'Amministrazione nel mese di febbraio 1986 (reperita presso quest'ultima).

ADEGUAMENTO PREZZO DI MASSIMA CESSIONE

L'aggiornamento della suddetta Tabella e quindi dei prezzi di massima cessione ivi riportati, così come previsto dalla Convenzione per la concessione del diritto di superfice (art. 14), risulta ad oggi eseguibuile solo di massima in quanto non risultano ancora determinati dall'Amministrazione il corrispettivo di concessione definitivo.

Il sottoscritto Esperto ha provveduto comunque ad effettuare un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al compendio pignorato così come segue:

Tabella prezzi massima cessione reperita
Prezzo di massima cessione: 55.253 euro (Lire 106.984.998)

Firmato Da: MAURIZIO ZACCARDINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c56600d3329ff2e147f83009edaa8be

Prezzo massimo di cessione a seguito di adeguamento ISTAT (FOI)
(a partire dalla data di fine lavori convenzionale - ottobre 1985 - maggiorata di 12 mesi)
Prezzo di massima cessione: 155.537,20 euro

Adeguamento in base all'età dell'edificio ed allo stato di conservazione:
in considerazione dello stato di conservazione dell'edificio e del compendio pignorato si è ritenuto congruo operare una decurtazione pari al 25% calcolata sull'intero prezzo di massima cessione così come sopra determinato.

PREZZO DI MASSIMA CESSIONE ADEGUATO DEFINITIVO: (155.537,20 euro x 0,75) = 116.652,90 EURO

Si evidenzia, per le opportune valutazioni, che il valore di stima del compendio pignorato risulta, al netto delle decurtazioni applicate, superiore al Prezzo di Massima Cessione così come adeguato (Cfr. Capitolo Stima/Formazione Lotti).

Si prega di prendere atto che sarà onere dell'aggiudicatario determinare, al momento della rivendita, l'effettivo corrispettivo massimo di cessione ai sensi deLL'art. 14 della Convenzione. Il tutto fatta salva l'eventuale precedente affrancazione dai "vincolo sociali" di cui al art. 31 della Legge 448/1998.

ONERI AFFRANCAZIONE (dal prezzo massimo di cessione/locazione - comma 49 bis - art. 31 LEGGE 23 dicembre 1998, n. 448) E TRASFORMAZIONE (trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ai sensi del comma 47 art. 31 L. 1998/448) determinati ai fini estimativi (Cfr. Capitolo Stima/Formazione Lotti)

Si evidenza che il comma 49 bis testé indicato è stato introdotto con l'art. 5, c.3-bis, D.L. 13 maggio 2011 n. 70 (cd. "decreto sullo sviluppo 2011") ovvero inserito in sede di conversione con Legge 12 luglio 2011 n. 106.
PRIMA DI TALE DATA NON ERA POSSIBILE "AFFRANCARSI" DAL PREZO DI MASSIMA CESSIONE E LOCAZIONE E DAI VINCOLI SOGGETTIVI I CUI ALLA CONVENZIONE ART. 35 L. 865/71. PER IL COMPENDIO IN QUESTIONE NON RISULTA TRASCRITTO alcun Atto di affrancazione finalizzato alla rimozione dei vincoli convenzionali; se ne può dedurre pertanto, così come evidenziato di fatto nella prima stesura della Perizia, che il compendio pignorato non è stato ancora "affrancato". Sempre nella prima versione della Perizia è stato giò evidenziato che per il Piano di Zona in oggetto non è ancora ad oggi consentita dall'Amministrazione la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Per il calcolo degli oneri di affrancazione e trasformazione si è fatto riferimento al metodo di calcolo predisposto e messo a disposizione dall'Amministrazione Comunale sul proprio sito istituzionale. In base a tale calcolo (che si allega alla presente perizia per le opportune verifiche) i suddetti oneri risultano i seguenti:

Affrancazione: 3.764,95 euro

Trasformazione: 26.010,00 euro

TOTALE ARROTONDATO: 30.000,00 EURO

A seguito della procedura di "affrancazione", il compendio pignorato (NON ANCORA "AFFRANCATO") ovvero il diritto di superficie delle stesso (qualora non si provveda contestualmente alla Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà), potrà essere alienato a libero mercato, non essendo più presente alcun prezzo massimo di cessione o canone di locazione.

Firmato Da: MAURIZIO ZACCARDINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c56600d3329ff2e147f83009edaa8be

Si prega nel merito di predere atto di quanto segue:
- tali importi potrebbero essere abbattuti di circa 5.000 euro, qualora si proceda al pagamento del "CONGUAGLIO", di cui sopra, prima dell'affrancazione e della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (si precisa che per il Piano di Zona in oggetto non è ancora ad oggi consentita dall'Amministrazione la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà).
- per il calcolo di tali importi è stata ipotizzata (in quanto non indicata espressamente in Convenzione) una cubatura "virtuale" pari a 30000 mc (riportata in una scheda di sintesi dell'intervento rinvenuta nel fascicolo messo a disposizione dal Comune e allegato alla presente); tale calcolo è da considerarsi comunque quale stima di massima degli importi da corrispondere. Si prega di prendere atto che tali importi hanno valore meramente presuntivo rimanendo a carico e cura degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale/finale.
- la Tabella millesimale della proprietà generale (Tabella A) fornita dall'Amministratore (e utilizzata per il calcolo) si riferisce all'intero complesso edilizio costituito dalle unità immobiliari a destinazione residenziale e dai negozi e relativi accessori.
- i valori millesimali utilizzati nel calcolo, sono stati estrapolati dal sottoscritto attraverso l'elaborazione della Tabella A e relativi alla sola destinazione residenziale.

Nel merito, il sottoscritto Esperto, in considerazione degli importi testé indicati, da intendersi quale stima di massima, nonché degli ulteriori oneri per le procedure di affrancazione e trasformazione, comprensivi di quelli relativi agli Atti di modifica della Convenzione (Convenzioni integrative) quantificati forfettariamente, ha ritenuto congruo detrarre dal valore di stima un importo pari a 37.000,00 euro.

Con riferimento alle motivazioni di cui alle decurtazioni operate nell'ambito delle operazioni di stima si rimanda a quanto rappresentato nel capitolo "Stima/formazione Lotti".

ATTI D'OBBLIGO EDILIZI (Cfr. nel merito documentazione allegata alla presente Perizia ovvero depositata nel fascicolo della Procedura).

Atto unilaterale d'obbligo edilizio - finalizzato al rilascio della Concessione 2131 del 1983 - a rogito Notaio Giuseppe Pensabene Perez di Roma del 22/06/1983 rep. n. 16511/2490 trascritto in data 24/06/1983 formalità n. 33908 a favore del Comune di Roma contro la **** Omissis **** (oggetto: vincoli relativi al lotto, al parcheggio condominiale, al parcheggio pubblico, alle sistemazioni a verde, alle destinazioni d'uso ecc.)

Atto di rettifica - di quello testé indicato - del 08/09/1983 rep. 17597 (Trscritto il 09/09/1983 al n. 47208 di formalità.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio - finalizzato al rilascio della Concessione 1604 del 1985 - a rogito Notaio Innocenzo Mulieri di Roma del 30/09/1985 rep. n. 7257/1976 trascritto in data 02/10/1985 al n. formalità n. 45298 a favore del Comune di Roma contro la **** Omissis **** (oggetto: vincoli relativi al lotto, al parcheggio condominiale, al parcheggio pubblico, alle sistemazioni a verde, alle destinazioni d'uso ecc.).

Si precisa e si prega di prendere Atto che sin dall'origine il compendio pignorato è stato trasferito senza alcun posto auto pertinenziale; nel merito si rimanda ad eventuali ulteriori valutazioni del GE (Cfr. sentenza della Cassazione n. 31799 del 27 ottobre 2022).

STATO CONSERVATIVO

Firmato Da: MAURIZIO ZACCARDINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c56600d3329ff2e147f83009edaa8be

Lo stato di conservazione del bene risulta appena sufficiente; si rappresenta che sono presenti macchie di muffa dovute presumibilmente ad una scarsa e/o errata coibetazione degli elementi verticali e orizzontali a contatto con l'esterno (c.d."ponti termici"). Si rappresenta inoltre che recentemente (ovvero succesivamente alla prima stesura della presente perizia) sono state denunciate dai debitori esecutati all'amministratore, infiltrazioni di acqua piovana derivanti dalla non corretta ovvero degradata impermeabilizzazione del terrazzo condominiale sovrastante l'appartamento pignorato. Tali infiltrazioni hanno prodotto l'ammaloramento dell'intonaco e della pittura interna delle zone interessate (cfr. foto depositate nel fascicolo della Procedura).
L'Amministratore sta effettuando le opportune verifiche al fine di programmare gli interventi del caso (Cfr. PEC del 10/03/2026 allegata alla presente Perizia ovvero depositata nel fascicolo della Procedura).

PARTI COMUNI

Con riferimento alle Parti comuni si rimanda al Regolamento di Condominio allegato alla presente Perizia ovvero depositato nel fascicolo della Procedura; nel merito si precisa che, per quanto desubile dal suddetto regolamento, alcuni spazi/manufatti a servizio del condominio sono in comunione con altri fabbricati limitrofi.
I millesi di comproprietà relativi al compendio pignorato risultano i seguenti:
Appartamento: TABELLA A: 9.51 TABELLA B 73.63 TABELLA C 73.63
Cantina: TABELLA A 0.10 TABELLA B 18.87

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Alla luce della documentazione reperita e di quanto in Atti, il compendio pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato, costituito da un appartamento (con cantina n. 74 di pertinenza) ubicato in via Fiastra 61 (in Catasto civico 65)- Edificio 2.1 - Scala "6" - int. 14 - piano 6° (piano S1 la cantina), è parte di un complesso edilizio edificato negli gli anni '80 nella Zona II - Castel Giubile (Municipio III). Trattasi in particolare di un intervento di "Edilizia Convenzionata" in diritto di superficie (Piano di Zona 1 - "Castel Giubileo" comparto 2) attraverso il quale è stato realizzato (all'interno di un più ampio complesso immobiliare), un corpo di fabbrica pluripiano a destinazione prevalentemente residenziale, costituito da più scale con ascensore e comprensivo di spazi comuni, locali accessori, parcheggi interrati e relativi spazi di manovra.

Per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo e senza indagini di carattere invasivo/specialistico, l'edificio di cui è parte il compendio pignorato è stato realizzato con struttura in c.a., solai in latero - cemento e tamponatura intonacata e tintaggiata. Esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale.

L'appartamento risulta attualmente così composto: ingresso/soggiorno, cucina, due camere, due bagni, ripostiglio e due balconi. La cantina di pertinenza è composta da un vano unico avente accesso da corridoio comune. La superficie commerciale complessiva è pari a circa 93 mq. L'appartamento risulta dotato di infissi esterni in legno, avvolgibili in PVC e grate di protezione; le porte interne sono in legno (no massello). Le pareti risultano intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica della cucina e dei bagni (rivestimento parziale). I pavimenti sono stati realizzati in parte in gress o similari ed in parte in parquet o similari (questi ultimi probabilmente posati al di sopra del pavimento preesistente). Così come già evidenziato, sono presenti macchie di muffa dovute presumibilmente ad una scarsa e/o errata coibetazione

Firmato Da: MAURIZIO ZACCARDINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c56600d3329ff2e147f83009edaa8be

degli elementi verticali e orizzontali a contatto con l'esterno (circostanza tra l'altro già evidenziata nella sentenza traslativa del Tribunale Civile di Roma del 1998, già menzionata). Si sono rilevati altresì segni di degrado sull'intradosso di uno dei balconi a ridossso dello scarico fumi della caldaia.

Si rappresenta inoltre che recentemente (ovvero succesivamente alla prima stesura della presente perizia) sono state denunciate dai debitori esecutati all'amministratore, infiltrazioni di acqua piovana derivanti dalla non corretta ovvero degradata impermeabilizzazione del terrazzo condominiale sovrastante l'appartamento pignorato. Tali infiltrazioni hanno prodotto l'ammaloramento dell'intonaco e della pittura interna delle zone interessate. L'Amministratore sta effettuando le opportune verifiche al fine di programmare gli interventi del caso (Cfr. PEC del 10/03/2026 allegata alla presente Perizia ovvero depositata nel fascicolo della Procedura).
Gli eventuali oneri a carico del proprietario ovvero dell'aggiudicatario possono ritenersi compresi nella decurtazione già operata per "adeguamenti per stato d'uso e manutenzione".

Per quanto non evidenziato si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. sanitaria autonomo con radiatori in alluminio; la caldaia, posta sul balcone, è dotata di scarico dei fumi non collegato ad alcune canna fumaria condominiale dedicata.
Non sono state reperite le certificazioni degli impianti: si precisa che durante il sopralluogo non è stato possibile verificare la corretta e completa funzionalità degli stessi.

La cantina di pertinenza è composta da un vano unico avente accesso da corridoio comune; le finiture e lo stato di manutenzione risultano ordinarie/normali all'uso.

Si prega inoltre di prendere atto che della situazione rilevata, ovvero dello stato di conservazione/manutenzione (compreso quello degli impianti) del compendio se ne è tenuto conto nel giudizio di stima sia attraverso il valore unitario determinato (euro/mq) sia attraverso il coefficiente di adeguamento per stato d'uso e manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio pignorato risulta nella disponibilità dei debitori esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Dal 20/12/1983 al 28/07/1998</td><td rowspan="5">**** Omissis ****</td><td colspan="4">CONVENZIONE per la Concessione del Diritto di Superficie ai sensi dell'articolo 35 L. 865/1971.</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Not. Giuseppe Troili</td><td>20/12/1983</td><td>4544</td><td>1034</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
</table>

Firmato Da: MAURIZIO ZACCARDINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c56600d3329ff2e147f83009edaa8be

		ROMA 1	06/01/1984		1986
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **28/07/1998** al **05/08/2005**	**** Omissis ****	**ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA TRASLATIVA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		TRIBUNALE DI ROMA	28/07/1998	8151	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ROMA 1	03/08/1998	50643	34491
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **05/08/2005**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		not. Roberto Perna	05/08/2005	235607	4574
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ROMA 1	05/08/2005	110564	65137
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Si precisa che dalla Convenzione del 1983 già citata si evince che il terreno concesso in diritto di superficie alla soc. **** Omissis **** era rappresentato, tra le altre, dalla particella 1640 dalla quale è poi derivata a minor consistenza la part. 1752, sulla quale insiste il compendio pignorato.

Circa la continuità delle trascrizioni si rimanda a quanto già riprotato nel Capitolo "Completezza documentazione ex art. 567".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 20/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Firmato Da: MAURIZIO ZACCARDINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c56600d3329ff2e147f83009edaa8be

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a ROMA il 05/08/2005
  Reg. gen. 110565 - Reg. part. 34643
  Quota: 1/1 PROPRIETA'
  Importo: € 480.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 240.000,00
  Note: Il Creditore Procedente è l'attuale detentore del Titolo ed ha proceduto ad iscrivere ipoteca in rinnovazione.
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a ROMA il 01/08/2025
  Reg. gen. 104340 - Reg. part. 20103
  Quota: 1/1 PROPRIETA'
  Importo: € 480.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 240.000,00
  Note: Il Creditore Procedente è l'attuale detentore del Titolo. Trattasi di RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE del 05-08-2005 AI NN. 110565/34643.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a ROMA il 28/11/2023
  Reg. gen. 144008 - Reg. part. 106204
  Quota: 1/1 PROPRIETA'
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla visura effettuata sui portali dedicati del Comune di Roma e della Regione Lazio è emerso quanto segue:
– il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" Art.44,Art.45,Art.48 NTA
– Rete Ecologica: Nulla da segnalare
– Carta della qualità: Nulla da segnalare

– PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):
TAVOLA “A” - Paesaggio degli insediamenti urbani
TAVOLA “B” - Nulla da segnalare

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

Firmato Da: MAURIZIO ZACCARDINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c56600d3329ff2e147f83009edaa8be

REGOLARITÀ EDILIZIA

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita ovvero quella messa a disposizione dall'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia ovvero depositata nel fascicolo della procedura.

Il complesso edilizio di cui è parte il compendio pignorato è stato realizzato negli anni '80 e per lo stesso sono stati rilasciati i seguenti Titoli:
- Concessione Edilizia 2131/C del 13/10/1983 (prot. 33455/1982)
- Concessione Edilizia 1604/C del 11/10/1985 (prot. 61077/1984)

In data 03/06/1987 è stata inoltre rilasciata l'Abitabilità n° 50; alla luce delle difformità di cui appresso si dovrò procedere alla richiesta di una nuova abitabilità.

Presso gli Uffici del Municipio competente non sono state rinvenute ulteriori pratiche edilizie inerenti il compendio pignorato ne procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso.

Presso l'UCE (Ufficio Condono Edilizio) non sono state rinvenute pratiche di cui alla sanatoria "straordinaria" riguardanti il compendio pignorato.

APPARTAMENTO
Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi ed il grafico di cui alla Concessione Edilizia del 1985:
a) lievi differenze sulla conformazione planimetrica dell'appartamento senza aumento sostanziale di superficie e volume (verifica effettuata con riferimento alla singola unità immobiliare pignorata);
b) diversa distribuzione interna (comprese le difformità circa l'ubicazione e le dimensioni di alcuni cavedi);
d) modifica dei prospetti (lievi differenze sull'ubicazione/dimensione di alcune finestre e/o porte/finestre)
e) modifiche alle strutture (lievi modifiche alla maglia strutturale rilevata sulla scorta del solo grafico "architettonico" reperito ed al netto di indagini invasive/specialistiche sulle strutture stesse, non operate in questa sede)

Si precisa e si prega di prendere atto che la suddetta verifica è stata eseguita sulla scorta della scansione del grafico di progetto reperito che presenta delle deformazioni dovute presumibilmente a difetti della scansione stessa. Non si può pertanto escludere una certa approssimazione, anche se minima.

A parere del sottoscritto Esperto, le suddette difformità, seppur al netto di specifici accertamenti, non effettuati in questa sede, sono con molta probabilità riconducibili ad interventi eseguiti all'epoca della costruzione in "parziale difformità" dal progetto (con verifica limitata alla singola unità immobiliare - Cfr. nel merito quanto di seguito precisato circa la verifica del "grado" di difformità dal Titolo), salvo quelli di cui alla diversa distribuzione interna. Si evidenza che la conformazione esterna dell'appartamento (posizionamento/dimensione finestre/porte finestre, balconi ecc.) risulta la stessa anche per gli appartamenti sottostanti.

Per la regolarizzazione di tali difformità (in parte riconducibili alle tolleranze di cui all'art. 34 bis del DPR 380/2001, previa istruttoria/verifica degli Uffici competenti) si dovrà procedere ai sensi del recente art. 36 bis – DPR 380/2001 che così recita:
"[...] 1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34,

Firmato Da: MAURIZIO ZACCARDINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c56600d3329ff2e147f83009edaa8be

comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.
2. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo Sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 4-bis, subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo Sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo del presente comma. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo Sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo Sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo del presente comma le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo.
3. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesta le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo del presente comma, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.
3-bis. Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui al medesimo articolo 83, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dell'articolo 34-bis, comma 3-bis [...]".

Si prega nel merito di prendere atto: a) che l'immobile ricade in zona sismica 3A ovvero zona con pericolosità sismica bassa, fattispecie che, per quanto testé indicato, non prevede, direttamente, particolari adempimenti o depositi presso l'ex Genio Civile. Si dovrà procedere comunque ad attestare, nell'ambito della regolarizzazione, la conformità ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione delle opere ovvero anche alla Normativa Tecnica (previe indagini di carattere invasivo/specialistico); b) che la suddetta norma è stata introdotta solo di recente a seguito delle modifiche apportate dal c.d. "Salva Casa" (Legge n.105/2024) al Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/2001); al momento, pur in presenza di Linee guida emanate dal MIT, delle prime Circolari di Regione e Comune, nonché delle modifiche apportate alla L.R. 15/2008 dalla legge regionale 30 luglio 2025, n. 12, continuano a sussistere alcune criticità circa la corretta interpretazione e l'applicazione concreta delle modifiche introdotte al Testo Unico, aspetti tali da poter incidere sulla scelta della corretta procedura di regolarizzazione e sui relativi costi. Per quanto di interesse le suddette criticità (evidenziate tra gli altri dagli Ordini Professionali e dall'Unione Nazionale Italiana dei Tecnici degli Enti Locali - UNITEL) sono oggi rappresentate, tra le altre, da:
- incerta definizione in dettaglio (qualitativa/quantitativa) delle variazioni al Titolo edilizio rilasciato ("parziale difformità", "variazione essenziale" e "totale difformità"), oggi ancor più necessaria alla luce delle modifiche introdotte dal "Salva Casa" ed il cui accertamento è stato demandato spesso a giudizi di merito da parte dell'autorità giudiziaria competente;
- seppur con la recente L. 105/2024 (c.d. "Salva Casa") è stato distinto lo stato legittimo della singola unità immobiliare da quello delle parti comuni (ovvero dell'edificio), le norme relative all'accertamento del "grado" di difformità rispetto al Titolo Edilizio ("parziale difformità", "variazione essenziale" e "totale difformità") sono rimaste sostanzialmente immutate e le stesse rimandano ad una verifica da eseguire sull'intero edificio, ovvero

Firmato Da: MAURIZIO ZACCARDINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c56600d3329ff2e147f83009edaa8be

su tutte le singole unità immobiliari che lo compongono e sulle parti comuni (ed estesa agli eventuali ulteriori titoli edilizi rilasciati per le porzioni non pignorate), non operata in questa sede;
- incertezza circa la corretta individuazione ed il "confine" tra le due discipline previste dall'art. 36 bis, ovvero la "disciplina urbanistica" (vigente al momento della presentazione della domanda) e "i requisiti prescritti dalla disciplina edilizia" (vigente al momento della realizzazione). Secondo l'UNITEL di "[...] difficile definizione risulta la "disciplina urbanistica" che potrebbe ricomprendere tutti gli strumenti pianificatori sovraordinati, territoriali, settoriali, di ogni livello e i piani regolatori comunali ma anche le norme sull'attività costruttiva; infatti, la legge fondamentale urbanistica, la 1150/1942, è assorbente anche dell'attività edilizia e ne fa espresso riferimento[...]". La stessa Associazione ritiene pertanto necessario "[...] chiarire il significato delle due discipline affinché tutti gli attori coinvolti nei procedimenti di sanatoria siano in grado di definirne i percorsi amministrativi e tecnici[...]". Un primo chiarimento è stato fornito con le linee guidate del MIT testé indicato ma sul quale sono stati già palesati alcuni pareri informali di senso contrario da parte dell'Amministrazione comunale (in particolare sul corretto inquadramento del Regolamento Edilizio) . Tale incertezza incide sulla verifica demandata al sottoscritto in questa sede che non può quindi che scontare una certa approssimazione.

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. Tutto ciò incide ovvero potrebbe incidere sulla pratica di regolarizzazione e sui relativi oneri.

Si precisa 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.

CANTINA
Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi ed il grafico di cui alla Concessione Edilizia del 1985:
a) nei limiti degli accertamenti effettuati (limitati alla cantina pignorata, ovvero non estesi all'intero piano interrato costituito da parti comuni e unità immobiliari di proprietà di terzi) si è riscontrato un ampliamento del locale cantina sul corridoio comune così come previsto in progetto (ovvero, nel complesso, una diversa distribuzione delle unità immobiliari presenti al piano)

A parere del sottoscritto Esperto, le suddette difformità, seppur al netto di specifici accertamenti, non effettuati in questa sede, sono con molta probabilità riconducibili ad interventi eseguiti all'epoca della costruzione in difformità dal progetto (Cfr. nel merito la planimetria catastale del 1985).

Per la regolarizzazione di tali difformità si dovrà procedere ai sensi del recente art. 36 bis – DPR 380/2001 testé indicato (magari attraverso una pratica unica o contestuale presentata dagli altri soggetti interessati, ovvero dagli altri proprietari dei beni realizzati in difformità presenti al piano). Si precisa che la consistenza della cantina nello stato attuale corrisponde di fatto con qualla riportata per il calcolo del Prezzo massimo di cessione riportato nelle Tabella allegata alla presente Perizia. Valgono con riferimento a tale regolarizzazione le stesse considerazioni effettuate per l'appartamento.

Vista la complessità tecnico - legale delle questioni trattate, il cui accertamento è demandato, in più di un caso, ad accertamenti invasivi/specialistici (estesi, qualora ritenuto conferente, all'intero edificio) non effettuati in questa sede nonché a valutazioni/precisazioni degli Enti competenti, non è possibile attestare/verificare in maniera compiuta, la legittimità urbanistico – edilizia del compendio pignorato. L'incertezza rilevata si riflette

Firmato Da: MAURIZIO ZACCARDINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c56600d3329ff2e147f83009edaa8be

anche sulla precisa e puntuale individuazione della decurtazione da operare in merito alla legittimità urbanistico – edilizia, che varia al variare delle valutazioni/precisazioni delle Amministrazioni coinvolte nonché dell'esito dei futuri accertamenti. Viene pertanto applicata una decurtazione dal valore di Stima pari al 6% in considerazione del grado di incertezza testé indicato e dei limiti degli accertamenti effettuati, senza poter escludere maggiori oneri a carico dell'aggiudicatario (sanzionatori – ripristinatori). Con la decurtazione operata si possono ritenere assorbite anche le spese per le regolarizzazioni catastali evidenziate nei capitoli dedicati.

Per quanto rappresentato si prega di prendere atto di quanto segue:
- la verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere alla rilevazione dello stato dei luoghi (ed alla verifica dei Titoli edilizi che li hanno interessati), senza indagini di carattere invasivo/specialistico (comprese quelle sulle strutture); verifica non estesa all'intero edificio ne al lotto di pertinenza ovvero alle parti comuni ed ai distacchi.

Si precisa, con riferimento all'intero compendio, che non sono state reperite le Certificazioni degli Impianti ne l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'appartamento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per quanto estrapolato dalla informazioni e dalla documentazione fornite dall'Amministratore in data 28/04/2025 ovvero durante la prima stesura della Perizia, le pendenze dei debitori esecutati, relative alle ultime due gestioni - per l'intero compendio pignorato, risultano pari a circa 2.000,00 euro. Tale importo è stato cautelativamente detratto dal valore di stima.
E' stato richiesto all'Amministratore un aggiornamento su tali pendenze ma non si è ad oggi ancora ricevuto riscontro. Nel caso tale riscontro pervenga al sottoscritto prima del deposito della Perizia si provvederà ai necessari aggiornamenti.

N.B. per le spese condominiali occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". Per anno in corso si intende non l'anno solare (per intenderci, I° gennaio – 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017). Pertanto, gli effettivi oneri a carico dell'aggiudicatario, potranno essere determinati solo a partire dalla data del decreto di trasferimento del compendio pignorato.

Firmato Da: MAURIZIO ZACCARDINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c56600d3329ff2e147f83009edaa8be

Così come già evidenziato i diritti posti in vendita sono pari all'intera PROPRIETA' SUPERFICIARIA dei beni staggiti; il sottoscritto Esperto ha proceduto a STIMARE dapprima il valore reale corrente di mercato della PIENA PROPRIETA' facendo riferimento ad immobili simili di cui al contesto di riferimento e successivamente A DETRARRE da questo valore, gli importi relativi
- all'affrancazione,
- alla trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà,
- al "CONGUAGLIO" (NON DEFINITIVO) di cui al comma 12 art 35 Legge 865/71,
- all'adeguamento per le limitazioni imposte dall'applicazione in sede di Procedura dei "vincoli soggettivi"
nonché ad applicare gli ulteriori adeguamenti o correzioni alla Stima di cui all'art. 568 cpc.
Nel caso in esame, alla luce dei calcoli effettuati (Cfr. Modulo di Calcolo allegato alla presente) sono stati detratti oneri per "Affrancazione" e "Trasformazione" pari ad euro 37.000,00 comprensivi dei costi accessori; si precisa che il Piano di Zona in oggetto non è attualmente inserito tra quelli per i quali è possibile trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà ai sensi dell'art.31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448.

Con riferimento ai "vincoli soggettivi" (sempre qualora si propenda per l'ipotesi più restrittiva, ovvero di applicazione degli stessi alla Procedura escutiva (Cfr. capitolo "PATTI"), si è ritenuto congruo applicare una decurtazione pari al 5%.

Qualora tali requisiti, a seguito di una corretta interpretazione della norma ovvero delle valutazioni del Giudice, non siano ritenuti applicabili, si dovrà procedere ad eliminare tale decurtazione dalla Stima.

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore reale corrente di mercato della piena proprietà è quello sintetico – comparativo; il valore unitario stimato è applicato al parametro tecnico di riferimento costituito dalla superficie "commerciale" così come determinata nel Capitolo "Consistenza". Con tale metodo è possibile riferirsi a dati e valori medi unitari per immobili con caratteristiche ordinarie presenti nella Zona di riferimento, dati che il sottoscritto Esperto Stimatore ha reperito facendo riferimento alle seguenti fonti:
• dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate
Per la valutazione del valore per unità di superficie, si sono successivamente rapportati tali dati, alle caratteristiche intrinseche (relative agli elementi distintivi e ai particolari specifici dell'immobile considerato) ed estrinseche (relative al contesto ambientale ove è situato l'immobile) del bene oggetto di stima, quali: - la localizzazione; - la tipologia immobiliare ed edilizia; - la dimensione dell'immobile, anche in relazione alla specificità della zona ed alle proprie caratteristiche qualitative; - i caratteri della domanda e dell'offerta.

Al valore di mercato della Piena Proprietà così ottenuto il sottoscritto esperto Stimatore ha quindi provveduto a detrarre, se ed in quanto dovuti, i seguenti adeguamenti o correzioni alla Stima:
• riduzione relativa alla situazione urbanistica e/o catastale
• riduzione per spese condominiali insolute
• adeguamenti per stato d'uso e manutenzione
• adeguamenti per stato di possesso
• adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura
• adeguamenti per assenza di garanzia per vizi
• adeguamenti per "Afrancazione" e "Trasformazione" e oneri accessori
• adeguamenti di cui al "CONGUAGLIO" (non definitivo) di cui al comma 12 art 35 Legge 865/71
• adeguamento per applicazione vincoli soggettivi nella Procedura Esecutiva

---

Dati e valori unitari medi reperiti

Firmato Da: MAURIZIO ZACCARDINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c56600d3329ff2e147f83009edaa8be

• Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (II semestre 2024)
Fascia/zona: Suburbana/COLLE SALARIO (VIA MONTE GIBERTO)
Abitazioni di tipo economico
Valore di mercato minimo 2.200,00
Valore di mercato massimo 3.100,00
VALORE MEDIO:(2.200,00 + 3.100,00)/2 = 2.650,00

Dai dati reperiti risulta un valore medio unitario di mercato pari a circa 2.700 euro.
Per quanto precedentemente descritto in risposta ai Quesiti, vagliata l'attuale situazione del mercato immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, con particolare riferimento al "taglio" dell'appartamento, al livello di piano nonché alla tipologia di affaccio, il sottoscritto ha ritenuto poter attribuire al LOTTO UNICO un valore di 2.800 euro per metro quadro di superficie commerciale.
Si prega di prendere atto che della situazione rilevata (stato di conservazione/manutenzione) se ne è tenuto conto nel giudizio di stima sia attraverso il valore unitario determinato (euro/mq) sia attraverso il coefficiente di adeguamento di seguito indicato.

Si perviene in questo modo al valore di stima di seguito riportato.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FIASTRA 61, edificio 2.1, scala 6, interno 14, piano 6 - S1
  Il bene pignorato, costituito da un appartamento (con cantina n. 74 di pertinenza) ubicato in via Fiastra 61 (in Catasto civico 65)- Edificio 2.1 - Scala "6" - int. 14 - piano 6° (piano S1 la cantina), è parte di un complesso edilizio edificato negli gli anni '80 nella Zona II - Castel Giubile (Municipio III). Trattasi in particolare di un intervento di "Edilizia Convenzionata" in diritto di superficie (Piano di Zona 1 - "Castel Giubileo" comparto 2) attraverso il quale è stato realizzato (all'interno di un più ampio complesso immobiliare), un corpo di fabbrica pluripiano a destinazione prevalentemente residenziale, costituito da più scale con ascensore e comprensivo di spazi comuni, locali accessori, parcheggi interrati e relativi spazi di manovra. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; discreti sono anche i collegamenti pubblici da e verso il quartiere. L'appartamento risulta attualmente così composto: ingresso/soggiorno, cucina, due camere, due bagni, ripostiglio e due balconi. La cantina di pertinenza è composta da un vano unico avente accesso da corridoio comune. La superficie commerciale complessiva è pari a circa 93 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 1752, Sub. 98, Zc. 6, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
  Valore di stima del bene: € 260.000,00
  Valore arrotondato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA FIASTRA 61, edificio 2.1, scala 6, interno 14, piano 6 - S1	92,89 mq	2.800,00 €/mq	€ 260.092,00	100,00%	€ 260.000,00

Firmato Da: MAURIZIO ZACCARDINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c56600d3329ff2e147f83009edaa8be

Valore di stima:	€ 260.000,00

Valore di stima: € 260.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - riduzione relativa alla situazione urbanistica e/o catastale	6,00	%
2 - riduzione per spese condominiali insolute	2.000,00	€
3 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	5,00	%
4 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€
5 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
6 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi	7,00	%
7 - valore di massima oneri "Affrancazione" e "Trasformazione" (Cfr. Capitoli "PATTI" e "STIMA/FORMAZIONE LOTTI")	37.000,00	€
9 - valore di massima conguaglio (così come ad oggi determinato dall'Amministrazione)	5.000,00	€
10 - adeguamento per applicazione "vincoli soggettivi" (decurtazione di massima che tiene conto della limitazione imposta alla platea degli offerenti)	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 155.000,00**

Valore arrotondato.

Per quanto rappresentato
- il prezzo a base d'asta, qualora si propenda per la non applicazione in sede esecutiva dei vincoli soggettivi (ovvero dei requisiti soggettivi in capo agli offerenti), non dovrà tenere conto della relativa decurtazione applicata.
- il prezzo a base d'asta, qualora si propenda per l'applicazione in sede esecutiva del prezzo di massima cessione di cui alla Convenzione, dovrà corrispondere a quest'ultimo, stimato pari a euro 116.652,90 ovvero arrotondato a 116.000,00 euro (inferiore al valore stimato)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La documentazione grafica e fotografica riportata in coda alla presente relazione di stima è riprodotta tra gli Allegati con il formato e le modalità di cui al deposito telematico e alla circolare operativa "EE.II. - Compiti Esperto Stimatore (agg. 28-03-2017). Si evidenzia espressamente che tutti gli allegati (compresi quelli depositati esclusivamente nel fascicolo della Procedura), i documenti, le norme, i regolamenti ed ogni altro Atto richiamato o indicato, sono parte integrante e sostanziale della Relazione e ad essi si rimanda per ogni valutazione.

Firmato Da: MAURIZIO ZACCARDINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c56600d3329ff2e147f83009edaa8be

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 07/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Zaccardini Maurizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - DOC. CATASTALE
- ✓ Altri allegati - DOC. FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - DOC. URBANISTICO-EDILIZIA
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIE
- ✓ Altri allegati - DOC_CONDOMINIALE
- ✓ Altri allegati - ATTESTAZIONI_INVIO_PERIZIA
- ✓ Altri allegati - VERBALE ACCESSO
- ✓ Altri allegati - ALTRA

Firmato Da: MAURIZIO ZACCARDINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c56600d3329ff2e147f83009edaa8be

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FIASTRA 61, edificio 2.1, scala 6, interno 14, piano 6 - S1
  Il bene pignorato, costituito da un appartamento (con cantina n. 74 di pertinenza) ubicato in via Fiastra 61 (in Catasto civico 65)- Edificio 2.1 - Scala "6" - int. 14 - piano 6° (piano S1 la cantina), è parte di un complesso edilizio edificato negli gli anni '80 nella Zona II - Castel Giubile (Municipio III). Trattasi in particolare di un intervento di "Edilizia Convenzionata" in diritto di superficie (Piano di Zona 1 - "Castel Giubileo" comparto 2) attraverso il quale è stato realizzato (all'interno di un più ampio complesso immobiliare), un corpo di fabbrica pluripiano a destinazione prevalentemente residenziale, costituito da più scale con ascensore e comprensivo di spazi comuni, locali accessori, parcheggi interrati e relativi spazi di manovra. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; discreti sono anche i collegamenti pubblici da e verso il quartiere. L'appartamento risulta attualmente così composto: ingresso/soggiorno, cucina, due camere, due bagni, ripostiglio e due balconi. La cantina di pertinenza è composta da un vano unico avente accesso da corridoio comune. La superficie commerciale complessiva è pari a circa 93 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 1752, Sub. 98, Zc. 6, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
  Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata sui portali dedicati del Comune di Roma e della Regione Lazio è emerso quanto segue: – il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" Art.44,Art.45,Art.48 NTA – Rete Ecologica: Nulla da segnalare – Carta della qualità: Nulla da segnalare – PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale): TAVOLA "A" - Paesaggio degli insediamenti urbani TAVOLA "B" - Nulla da segnalare Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

Prezzo base d'asta: **€ 155.000,00**

Firmato Da: MAURIZIO ZACCARDINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c56600d3329ff2e147f83009edaa8be

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1149/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 155.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA FIASTRA 61, edificio 2.1, scala 6, interno 14, piano 6 - S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 1752, Sub. 98, Zc. 6, Categoria A2	**Superficie**	92,89 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene risulta appena sufficiente; si rappresenta che sono presenti macchie di muffa dovute presumibilmente ad una scarsa e/o errata coibetazione degli elementi verticali e orizzontali a contatto con l'esterno (c.d."ponti termici"). Si rappresenta inoltre che recentemente (ovvero succesivamente alla prima stesura della presente perizia) sono state denunciate dai debitori esecutati all'amministratore, infiltrazioni di acqua piovana derivanti dalla non corretta ovvero degradata impermeabilizzazione del terrazzo condominiale sovrastante l'appartamento pignorato. Tali infiltrazioni hanno prodotto l'ammaloramento dell'intonaco e della pittura interna delle zone interessate (cfr. foto depositate nel fascicolo della Procedura). L'Amministratore sta effettuando le opportune verifiche al fine di programmare gli interventi del caso (Cfr. PEC del 10/03/2026 allegata alla presente Perizia ovvero depositata nel fascicolo della Procedura).		
Descrizione:	Il bene pignorato, costituito da un appartamento (con cantina n. 74 di pertinenza) ubicato in via Fiastra 61 (in Catasto civico 65)- Edificio 2.1 - Scala "6" - int. 14 - piano 6° (piano S1 la cantina), è parte di un complesso edilizio edificato negli gli anni '80 nella Zona II - Castel Giubile (Municipio III). Trattasi in particolare di un intervento di "Edilizia Convenzionata" in diritto di superficie (Piano di Zona 1 - "Castel Giubileo" comparto 2) attraverso il quale è stato realizzato (all'interno di un più ampio complesso immobiliare), un corpo di fabbrica pluripiano a destinazione prevalentemente residenziale, costituito da più scale con ascensore e comprensivo di spazi comuni, locali accessori, parcheggi interrati e relativi spazi di manovra. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; discreti sono anche i collegamenti pubblici da e verso il quartiere. L'appartamento risulta attualmente così composto: ingresso/soggiorno, cucina, due camere, due bagni, ripostiglio e due balconi. La cantina di pertinenza è composta da un vano unico avente accesso da corridoio comune. La superficie commerciale complessiva è pari a circa 93 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Il compendio pignorato risulta nella disponibilità dei debitori esecutati.		

Firmato Da: MAURIZIO ZACCARDINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c56600d3329ff2e147f83009edaa8be