
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Infante Pietro, nell'Esecuzione Immobiliare 1212/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	4
Lotto Unico.....	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Titolarità.....	9
Confini	9
Consistenza	10
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali.....	12
Patti	13
Parti Comuni.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	24
Vincoli od oneri condominiali	29
Stima / Formazione lotti.....	30
Riepilogo bando d'asta	33
Lotto Unico	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1212/2020 del R.G.E.	34
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 2.185.000,00	34

INCARICO

All'udienza del 14/09/2021, il sottoscritto Arch. Infante Pietro, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54-64 - 00176 - Roma (RM), email: arch.pietroinfante@gmail.com, PEC: arch.pietro.infante@pec.archrm.it, Tel. 06 96119131, Fax 06 93374955, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/09/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Roma (RM) - Via Salvatore De Lorenzo, snc



Inquadramento del fabbricato da Google Maps

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento è un terreno (catastalmente Ente Urbano) con sovrastante complesso residenziale in corso di costruzione edificato ai sensi della L. 865/1971 in diritto di superficie, giusta convenzione del 16.01.2008 stipulata con il Comune di Roma, proprietà superficiaria della soc. **** Omissis **** ubicato nel Comune di Roma, Via Salvatore de Lorenzo snc, nel piano di zona "B4 Castelverde" - comparto R/p (Municipio VI - ex Mun. VIII), in posizione periferica ed esterna al Grande Raccordo Anulare, nella zona est della città.



Trattasi di un complesso edilizio costituito da due palazzine residenziali per un totale da 32 alloggi, 32 cantine, 32 posti auto coperti, un edificio commerciale composto da un unico piano fuori terra con copertura piana non praticabile e una corte circostante di circa 2.430,00 mq. Gli edifici residenziali sono composti da quattro piani fuori terra, un piano seminterrato per i parcheggi/cantine e un piano servizi/coperture.

Gli edifici residenziali, sul progetto reperito dallo scrivente (vedi quesito "regolarità edilizia") sono denominati "edificio 1" ed "edificio 2", dotati di n. 16 appartamenti ciascuno, per quattro piani fuori terra con n. 4 appartamenti in ogni singolo piano, più precisamente gli appartamenti presenti sono suddivisi in due tipologie:

Edificio 1:

- Tipologia A n. 4 alloggi - bilocale - superficie utile pari a 50,00 mq circa;
- Tipologia B n. 12 alloggi - trilocale - superficie utile pari a 68,65 mq circa;

Edificio 2:

- Tipologia A n. 4 alloggi - bilocale - superficie utile pari a 50,00 mq circa;
- Tipologia B n. 12 alloggi - trilocale - superficie utile pari a 68,65 mq circa;

La tipologia costruttiva degli edifici è in c.a., con fondazioni di tipo misto a plinti e travi rovesce; i solai sono realizzati in laterocemento. Le tamponature sono in muratura a cassetta con parte esterna rifinita in cortina.

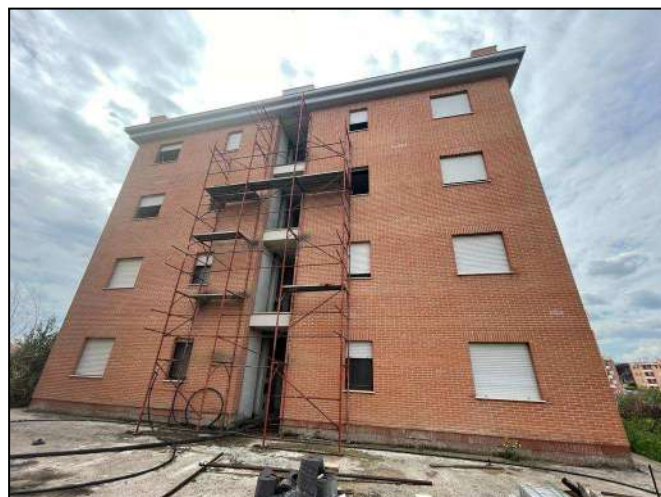
I tramezzi divisori interni sono in foratino posti in foglio con spessore di circa 10 cm, mentre i divisori tra gli appartamenti sono realizzati con forati doppi.

Internamente gli appartamenti sono caratterizzati da pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di ceramica, infissi in legno doppio vetro con avvolgibili in PVC e impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano; i radiatori sono in alluminio.

Come si può evincere dalle foto che si allegano, gli edifici risultano attualmente dismessi e non completamente rifiniti. In particolare gli impianti termici, idraulici ed elettrici risultano incompleti, divelti e vandalizzati come anche gli infissi; non risultano né collaudati né funzionanti gli ascensori e non è stato possibile verificarne l'esistenza e lo stato di manutenzione; gli spazi comuni come i corpi scala risultano privi di pavimentazione e di infissi. Infine, i fabbricati risultano privi di tutti gli allacci alle utenze domestiche gas, idriche, elettriche e dei relativi contatori.

Considerato che i fabbricati risultano in completo stato di abbandono, alcuni privi delle porte blindate, sono stati oggetto nel tempo di numerosi atti vandalici; in particolare il secondo piano dell'edificio 2 risultava occupato abusivamente da terzi, mediante la chiusura del vano scala e posa in opera di un portone blindato.

Alla luce di quanto sopra descritto, si è reso necessario richiedere autorizzazione al G.E. per una messa in sicurezza degli edifici, con verbale di ultimazione lavori e rilievo fotografico che si allega.







LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Roma (RM) - Via Salvatore De Lorenzo, snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)
Partita IVA: **** Omissis ****
- Comune di Roma (Diritto del concedente 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****

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

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

CONFINI

Il terreno oggetto della presente procedura esecutiva risulta confinante con: distacco su Via Salvatore de Lorenzo, part.lla catastali 4929, 5238, 4680, 5072 e 4906, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Edifici 1-2 (compresi accessori)	511,90 mq	733,00 mq	1,00	733,00 mq	2,70 m	T
Edifici 1-2 (compresi corpi scala e corridoi)	511,90 mq	733,00 mq	1,00	733,00 mq	2,70 m	1
Edifici 1-2 (compresi corpi scala e corridoi)	511,90 mq	733,00 mq	1,00	733,00 mq	2,70 m	2
Edifici 1-2 (compresi corpi scala e corridoi)	511,90 mq	733,00 mq	1,00	733,00 mq	2,70 m	3
Edificio commerciale	165,00 mq	165,00 mq	1,00	165,00 mq	3,00 m	T
Superfici non residenziali (terrazzi, cantine)	816,00 mq	816,00 mq	0,33	269,28 mq	2,70 m	S1-1-2-3
Superficie parcheggi	968,00 mq	968,00 mq	0,33	319,44 mq	2,70 m	S1
Corte di pertinenza fabbricati	2430,00 mq	2430,00 mq	0,10	243,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				3928,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3928,72 mq		

Si precisa che trattasi di fabbricati non accatastati, come più avanti dettagliatamente descritto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/04/1977 al 30/07/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 669, Part. 1484 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) ha 5 are 95 ca 65 Reddito dominicale € 538,96 Reddito agrario € 230,72
Dal 30/07/1986 al 21/05/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 669, Part. 1484 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) ha 5 are 95 ca 65 Reddito dominicale € 538,96 Reddito agrario € 230,72
Dal 21/05/1987 al 17/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 669, Part. 1484 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) ha 5 are 95 ca 65 Reddito dominicale € 538,96 Reddito agrario € 230,72
Dal 17/12/2001 al 20/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 669, Part. 1484 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) ha 5 are 95 ca 65

		<p>Reddito dominicale € 538,96 Reddito agrario € 230,72</p>
Dal 20/01/2006 al 26/10/2006	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 669, Part. 1484 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) ha 5 are 95 ca 65 Reddito dominicale € 538,96 Reddito agrario € 230,72</p>
Dal 26/10/2006 al 16/01/2008	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 669, Part. 4251 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) are 33 ca 29 Reddito dominicale € 30,12 Reddito agrario € 12,89</p>
Dal 16/01/2008 al 10/01/2014	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 669, Part. 4251 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) are 33 ca 29 Reddito dominicale € 30,12 Reddito agrario € 12,89</p>
Dal 10/01/2014 al 31/03/2022	**** Omissis ****	<p>Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4998 Categoria EU Superficie catastale are 33 ca 29 mq</p>

DATI CATASTALI

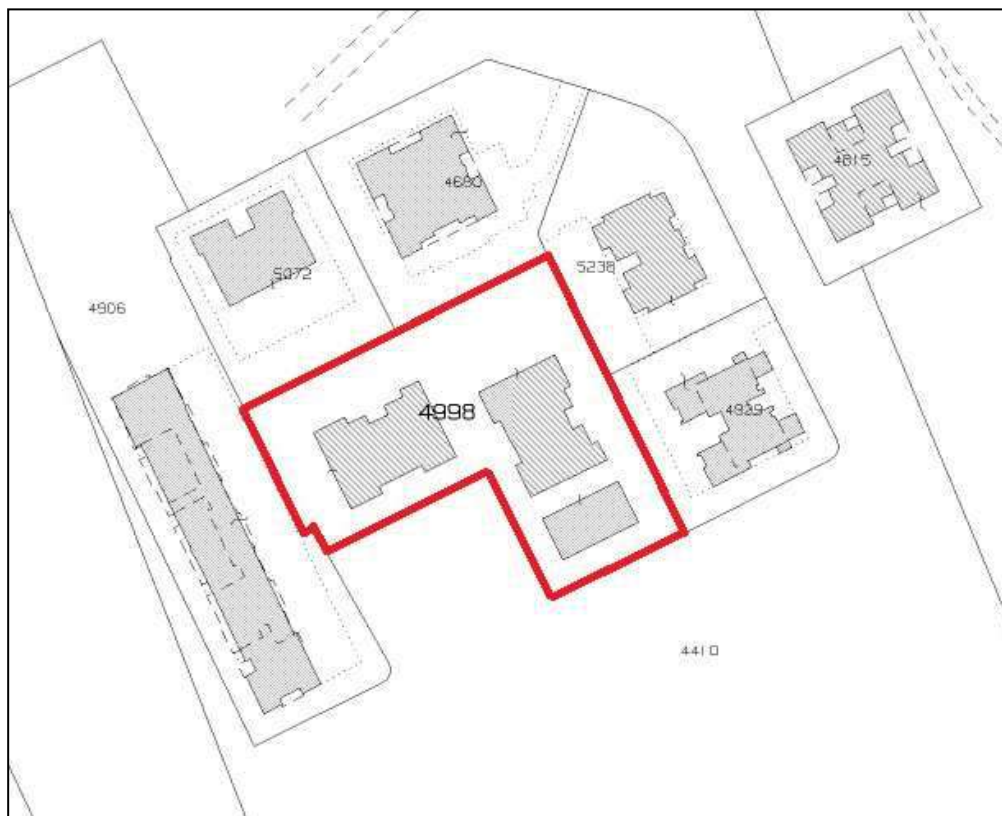
Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	669	4998			EU			are 33 ca 29 mq				

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza catastale.

Il complesso immobiliare dalle ispezioni eseguite presso i competenti uffici risulta attualmente identificato al NCEU di Roma al Fg 669, part. 4998, categoria Ente Urbano, pertanto non rappresenta i singoli appartamenti, posti auto, cantine, beni comuni non censibili e locali commerciali con gli identificativi catastali.

Attualmente risulta in atti solamente il tipo mappale del 10.01.2014 prot. RM0015345, con inserimento in mappa dei fabbricati edificati giusto titolo assentito (vedi quesito Regolarità edilizia), che ha trasformato il terreno in ente urbano.

Alla luce di quanto detto, come rilevato in sede di sopralluogo, lo scrivente non può attestare la conformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali in quanto non depositate in catasto.



PATTI

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare la presenza dei seguenti atti d'obbligo vincolati al rilascio del titolo autorizzativo indicato nel quesito "Regolarità edilizia":

1. Atto d'Obbligo a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti del 23/10/2006 rep. 39359/20553, registrato all'Ufficio delle Entrate - Roma 5 il 24/10/2006 n. 14787, trascritto a Roma 1 il 25/10/2006 nn. 144108/87467, con il quale la società costruttrice **** Omissis **** si obbligava e vincolava nei confronti del Comune di Roma l'area occorrente di circa 3.229,10 mq al servizio della progettata costruzione, come riportato nelle planimetrie, che si allegano unitamente al presente atto integralmente.

2. Atto d'Obbligo per la "**LOCAZIONE PERMANENTE**" di alloggi di edilizia agevolata di cui al D.M. del 27.12.2001 n. 2523 denominato "20.000 abitazioni in affitto", a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti del 16/01/2008 rep. 41442/22023, registrato all'Ufficio delle Entrate - Roma 5 il 29/01/2008 n. 2110, trascritto a Roma 1 il 29/01/2008 nn. 11606/6370, con il quale la società costruttrice **** Omissis **** si obbligava a concedere la progettata costruzione ai sensi della convenzione ex art. 35 della Legge 865/1971 per anni 99 (rinnovabili) nel piano di zona B4 "Castelverde".

In particolare, detto atto d'obbligo (che si allega ed alla quale si fa espresso rinvio) prevede, tra l'altro, che:

- la fruizione dei benefici contributivi di cui al Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 27 dicembre 2001 n. 2523 denominato "20.000 abitazioni in affitto" concessi dalla Regione Lazio, comporta che gli alloggi ricompresi in detto intervento devono essere concessi in locazione permanente e che inoltre la destinazione degli alloggi finanziati da detto Decreto Legge non può mai essere variata;
- **Articolo 1:**
 - 1) Gli alloggi da realizzare (o realizzati) saranno concessi in locazione permanente.
 - 2) Gli alloggi saranno concessi in godimento a soggetti che hanno i seguenti requisiti soggettivi:
 - a) abbiano un reddito fiscalmente imponibile non superiore al limite massimo previsto per l'edilizia agevolata;
 - b) non abbiano beneficiato di alcun contributo/finanziamento concesso dallo Stato o da altro Ente pubblico;
 - c) le abitazioni saranno concesse in locazione in via prioritaria a:
 - nuclei familiari sottoposti a provvedimenti esecutivi di rilascio dell'alloggio, con esclusione di coloro i quali siano sottoposti a provvedimenti esecutivi di rilascio per morosità;
 - nuclei familiari comprendenti soggetti portatori di handicap permanenti che occupano alloggi con barriere architettoniche;
 - famiglie di nuova formazione;
 - studenti universitari fuori sede;
 - altri nuclei socialmente deboli soggetti a grave disagio abitativo, con esclusione di coloro i quali siano sottoposti a procedimenti esecutivi di rilascio per morosità.
 - 3) Il contratto di locazione non può avere durata inferiore a quanto previsto dall'art. 2 della Legge n. 431/1998. Ogni contratto dovrà essere soggetto a registrazione nel rispetto della legislazione vigente.
 - 4) La cessione degli alloggi, in tutto od in parte degli alloggi che fruiscono dei finanziamenti di cui al presente atto d'obbligo può avvenire anche prima della scadenza del vincolo di locazione. In tale

ipotesi, il vincolo sarà assunto dall'acquirente e riportato nell'atto di compravendita e relative note di trascrizione. La cessione degli alloggi da destinare alla locazione permanente deve riguardare, in ogni caso, almeno un intero edificio ed essere effettuata ad un unico soggetto acquirente così come prescritto dall'articolo 2 comma 4 del più volte già richiamato Decreto Ministeriale.

Nessuna cessione, vendita o assegnazione di alloggi può essere compiuta prima della scadenza del periodo fissato per la locazione se non è trascritto all'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare il vincolo locatizio contenuto nel presente atto d'obbligo;

- 5) Il conduttore non può sublocare neppure parzialmente l'immobile ottenuto in locazione, pena la risoluzione di diritto del contratto.
- 6) Il canone di locazione non potrà essere superiore a quello "concertato" all'articolo 2, comma 3 della Legge del 9 dicembre 1998 n. 431. In assenza degli accordi sottoscritti in sede locale tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini ai sensi della stessa Legge n. 431/1998, il canone è determinato con riferimento ai valori risultati, riguardo a condizioni equivalenti di localizzazione e tipologia edilizia, da analogo accordo sottoscritto in comune limitrofo di più prossima dimensione demografica, così come prescritto dall'articolo 5, comma 1, punto 3 del Decreto Ministeriale.
- 7) Il canone di locazione è aggiornato ogni anno in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie d'operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente. L'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta con lettera raccomandata.
- 8) Il prezzo di cessione dell'alloggio sarà quello fissato dal Comune secondo quanto stabilito nella convenzione o atto d'obbligo.
- 9) In aggiunta al canone di locazione, sono a carico del conduttore le spese di amministrazione, quelle relative ai servizi condominiali ed alla manutenzione ordinaria, secondo le vigenti disposizioni di legge, nonché del deposito cauzionale e le eventuali imposte di legge.
- 10) Sono a carico dell'eventuale soggetto acquirente gli oneri concernenti le variazioni catastali e relativi frazionamenti, le spese notarili di trasferimento della proprietà dell'alloggio e gli oneri derivanti da eventuale accollo di mutuo e relativo frazionamento, l'I.V.A. e gli oneri fiscali.
- 11) Il recesso e l'inadempimento del locatario, nonché la successione nel contratto di locazione, sono disciplinati dagli artt. 4-5-6 della Legge n. 392/1978 cui si rinvia.
- 12) In considerazione di quanto disposto al punto 5.4.1 del bando di cui alla delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 527/2003, è riservato alle categorie nella medesima elencate il 25% degli alloggi finanziati.

• **Articolo 2:**

Le obbligazioni assunte con il presente atto, da trascriversi all'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 a favore della REGIONE LAZIO (c.f. 80143490581) ed a carico della "**** Omissis ****" con sede in Roma sopradetta, con ampio esonero da responsabilità per il Direttore, non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare della Regione Lazio.

Le spese di quest'atto ed ogni altra inerente e conseguente, anche per la sua registrazione e trascrizione, sono a carico della cooperativa che chiede l'applicazione delle norme di favore previste per gli atti delle società cooperative in particolare quelle portate dal D.L. n. 331/1993 convertito nella Legge 29 ottobre 1993 n. 427, ivi compresa l'esenzione del bollo, ricorrendone tutti i presupposti di fatto e di diritto.

Per ulteriori verifiche dei requisiti per accedere alla locazione permanente, lo scrivente allega l'atto d'obbligo completo in tutte le sue parti, reperito presso l'archivio Notarile distrettuale di Roma.

Si precisa e si dà espresso avviso che tale atto d'obbligo costituisce "obbligazione propter rem", vincolando non solo la società costruttrice, odierna esecutata, ma anche i suoi aventi causa.

3. Convenzione Urbanistica a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti del 16.01.2008 rep. 41447/22026, registrato all'Ufficio delle Entrate - Roma 5 il 29/01/2008 n. 2116, trascritto a Roma 1 il 29/01/2008 nn. 11609/6373, la quale prevede l'intervento edilizio relativo ad alloggi da concedersi in "locazione permanente" ai sensi della legge n. 21/2001 e del Decreto Ministeriale n. 2523 del 27 dicembre 2001.

In particolare, detta convenzione (che si allega ed alla quale si fa espresso rinvio) prevede, tra l'altro, che:

- 1) che da parte della cooperativa "**** Omissis ****" è stata presentata istanza al Comune di Roma (prot. Dipartimento IX n. 81917 del 5 Art. 11 dicembre 2005) per la concessione del diritto di superficie su aree come sopra localizzate, per la realizzazione di un programma costruttivo di edilizia economia e popolare, ricompreso tra quelli ammessi al finanziamento a sensi della legge 8 febbraio 2001 n. 21 disposto con decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27 dicembre 2001 e approvato con deliberazione della Giunta Regione Lazio n. 1012 del 29 ottobre 2004 concernente il programma sperimentale di edilizia residenziale denominato "20.000 abitazioni in affitto", e in particolare per la costruzione di alloggi in "locazione permanente";
- 2) che la cooperativa medesima ha quindi in forza della indicata deliberazione della Giunta Regionale n. 1012/2004 e della detta deliberazione della Giunta Regionale n. 136 del 14 febbraio 2005, in corso di ottenimento i benefici contributivi di cui al D.M. 2523 del 27 dicembre 2001, da parte della Regione Lazio, in base alla quale gli alloggi ricompresi nei fabbricati edificandi su detto comparto sono concessi in locazione permanente e sono soggetti alle disposizioni di cui al D.M. 2523 del 27 dicembre 2001 e al comma 1° dell'art. 3 della legge n. 21/2001, nonché alle direttive dettate dalla Regione Lazio in materia (deliberazione della Giunta Regionale Lazio n. 489 del 3 agosto 2006 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione n. 26 del 20 settembre 2006);
- 3) la presente convenzione, completa di tutti i documenti ed i provvedimenti ad essa allegati, dovrà essere sempre portata a conoscenza ed espressamente accettata - a cura di ciascun Notaio rogante - in tutti gli atti portanti, a qualsiasi titolo, costituzione, cessione o trasferimento di diritti reali relativamente ai beni che verranno realizzati nell'esercizio dei diritti di cui al presente atto.
- 4) la concessione viene effettuata per la durata di anni 99 e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario o suoi aventi causa presentata almeno un anno prima della scadenza.

Come estratto dall'allegato B "disciplinare generale" della presente convenzione, in particolare si trascrivono i seguenti articoli:

• **Art. 5 - requisiti dei soci nel caso di cooperative o loro consorzi:**

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

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

Ai fini del requisito previsto al punto 3) si considera adeguato l'alloggio che sia composto da un numero di vani che, esclusi gli accessori, in rapporto al nucleo familiare dell'assegnatario dia un indice superiore ad 1 (uno) e che non sia stato dichiarato non idoneo igienicamente dalle competenti autorità. Il nucleo

familiare, ai fini di cui ai punti 3) e 5) del presente articolo, è quello risultante anagraficamente all'atto dell'assegnazione dell'alloggio fatte salve per quanto possa occorrere, le disposizioni di cui al D.P.R. n. 1035 del 30 dicembre 1972, intendendosi sostituita alla data di pubblicazione del bando quella della stipula della convenzione cui il presente disciplinare è allegato.

La Cooperativa è tenuta a trasmettere – al competente Ufficio per l'Edilizia Residenziale Pubblica – l'elenco dei soci assegnatari.

Rimane fermo che le cessioni possono aver luogo esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti previsti per l'edilizia agevolata-convenzionata.

- **Art. 6 – criteri per le vendite nel caso di imprese:**

Gli alloggi potranno essere ceduti esclusivamente a soggetti che abbiano i requisiti indicati nell'art. 5 ovvero a soggetti (anche persone giuridiche) che si obblighino a dare in locazione gli alloggi medesimi per un tempo non inferiore a 12 anni.

Tale obbligo fa carico al primo acquirente e comunque è consentita la vendita dell'alloggio nel periodo previsto di locazione con prelazione in favore dei soggetti locatari in possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 5.

È fatto espresso divieto al concessionario di trasferire a terzi la disponibilità degli alloggi realizzati in mancanza delle prescritte condizioni igienico-sanitarie.

- **Art. 11 – criteri per la determinazione del corrispettivo di cessione:**

Convengono inoltre che il 15% del corrispettivo di cessione di dette porzioni immobiliari sarà versato dal concessionario stesso al Comune di Roma – il quale sarà irrevocabilmente obbligato a destinare lo stesso a titolo di contributo alla realizzazione e manutenzione del verde pubblico e dei servizi di quartiere – entro trenta giorni dalla trascrizione dell'atto di cessione.

Come estratto dall'allegato C della presente convenzione, in particolare si trascrivono i seguenti articoli:

- **Art. 11 – criteri per la determinazione del corrispettivo di cessione:**

il corrispettivo massimo di cessione degli alloggi, dovrà essere determinato tenuto conto dei seguenti parametri:

a) costo delle aree di cui all'art. 3 della convenzione alla quale è allegato il presente disciplinare;

b) contributo per opere di urbanizzazione, di cui all'art. 3 della convenzione alla quale è allegato il presente disciplinare;

c) costo di costruzione determinato sulla base dello specifico provvedimento amministrativo e comprensivo delle spese generali anche relative alla progettazione nonché oneri di preammortamento e finanziamento relativi agli eventuali contributi pubblici erogati «...».

- **Art. 12 – determinazione e revisione periodica del canone di locazione:**

“Per quanto attiene alla determinazione del canone di locazione ed alla sua revisione periodica, le parti, in attuazione dell'art. 18 comma 1 lettera c) del Dpr 6 giugno 2001 n. 380 convengono che – fermi restando i principi ed i criteri di cui alla legge 431 del 9 dicembre 1998, alle norme a quest'ultima collegate o richiamate e ad eventuali successivi adeguamenti e modifiche – il canone annuo di locazione (o comunque il corrispettivo annuo di godimento degli alloggi) non può risultare superiore a quanto previsto dalla normativa di riferimento sopra indicata e sue eventuali modificazioni ed integrazioni «...»”.

Anche se non espressamente trascritta, si intende qui integralmente richiamata la convenzione edilizia sopra citata e il disciplinare allegato, che formano parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale.

PARTI COMUNI

Gli immobili sono inseriti in un contesto condominiale, attualmente non risulta ancora istituito né condominio né risulta nominato alcun amministratore, privo del regolamento e delle tabelle millesimali condominiali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I fabbricati oggetto della presente procedura peritale risultano essere stati edificati nel 2006 (vedi quesito regolarità edilizia), si presenta in discreto stato di conservazione, privi di alcune finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna utile: H 2,70 mt;

Str. verticali: Struttura mista c.a;

Solai: laterocemento;

Pareti esterne: mattoni di cortina;

Pareti interne: intonaco civile tinteggiato e rivestimenti in ceramica;

Pavimentazione interna: piastrelle di ceramica;

Infissi esterni ed interni: in legno con doppio vetro; porte in legno tamburate;

Impianto elettrico, idrico e gas: non completi e non adeguati alle normative vigenti, privi di certificazione;

Impianto termico: non completi, predisposizione per impianto di riscaldamento autonomo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Le unità immobiliari pignorato risultano libere da persone. Si precisa che, come precedentemente descritto, alcune unità immobiliari nell'edificio "2" risultavano occupate da terzi, con chiusura e posa in opera di un portone blindato nel vano scala, che ha reso necessario eseguire un accesso forzoso con l'ausilio della forza pubblica (si allegano verbali di accesso).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/12/1972	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cesare Marini	05/12/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	03/01/1973	363	309
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/12/1972	**** Omissis ****	Costituzione di enfiteusi			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cesare Marini	05/12/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	02/01/1973	2	2
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/11/1973	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cesare Marini	06/11/1973		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	30/11/1973	71038	57614
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/04/1977	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/04/1977	5	7886
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/06/1979	33480	24977
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/1986	**** Omissis ****	Atto di fusione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giancarlo Mazza	30/07/1986	20725	5755
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	07/08/1986	65436	44299
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/05/1987	**** Omissis ****	Affrancazione di enfiteusi			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Renzo Riboldi	21/08/1987	8463	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	19/06/1987	59120	35708
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/12/2001	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luciana Fiumara	17/12/2001	19540	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/12/2001	118687	73753
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/01/2006	**** Omissis ****	Cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Floridi Giovanni	20/01/2006	14434	9583
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	27/01/2006	9002	5188
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/01/2008	**** Omissis ****	Convenzione L. 865/1971			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Ungari Trasatti	16/01/2008	41447	22026
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	29/01/2008	11609	6373
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

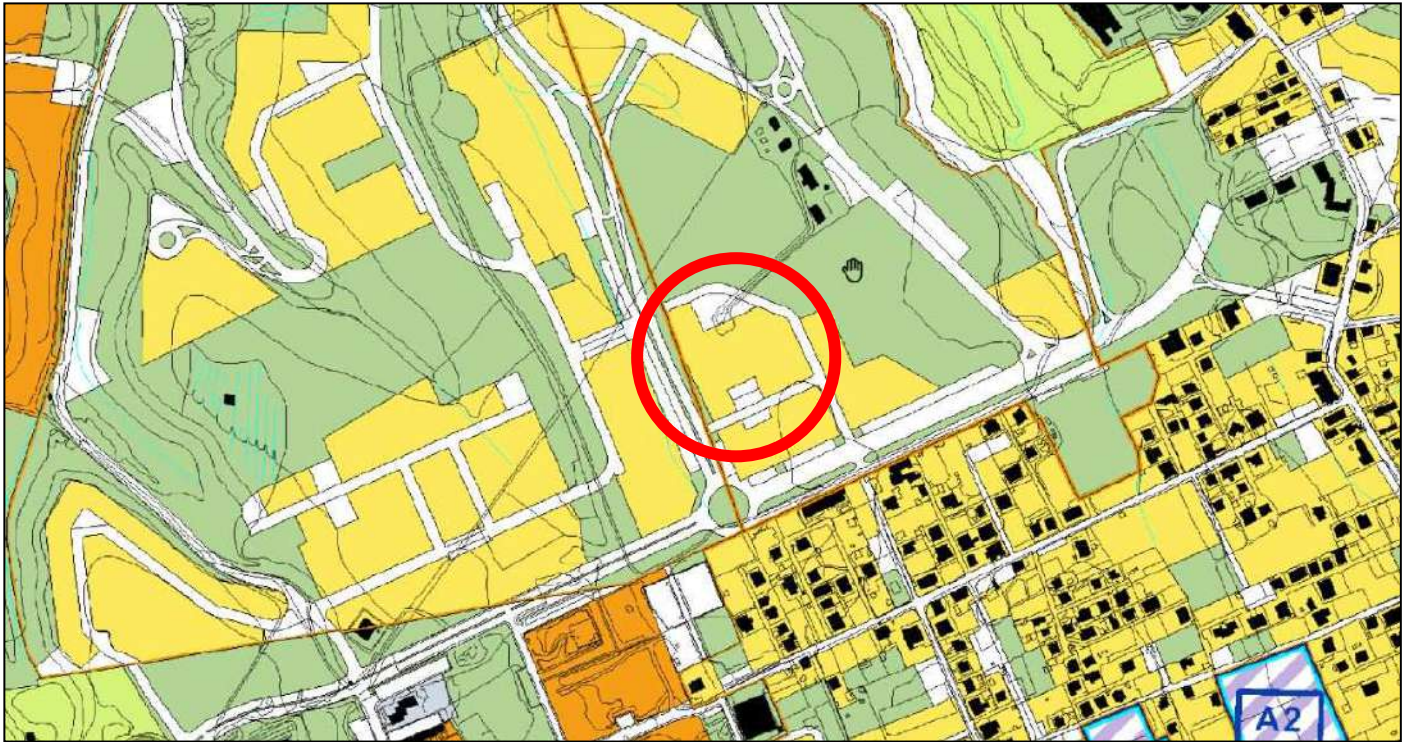
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 10/07/2009
Reg. gen. 90560 - Reg. part. 26875
Importo: € 10.700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 5.350.000,00
Rogante: Ungari Trasatti
Data: 08/07/2009
N° repertorio: 43515
N° raccolta: 23467

Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma 1 il 25/10/2006
Reg. gen. 144108 - Reg. part. 87467
A favore di Comune di Roma
Contro **** Omissis ****
Note: Atto d'obbligo a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti del 23/10/2006 rep. 39359/20553.
- **Atto d'obbligo per locazione permanente**
Trascritto a Roma 1 il 29/01/2008
Reg. gen. 11606 - Reg. part. 6370
A favore di Regione Lazio
Contro **** Omissis ****
Note: Atto d'obbligo di costituzione vincolo per la locazione permanente di alloggi di edilizia agevolata a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti del 16/01/2008 rep. 41442/22023.
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 22/12/2020
Reg. gen. 134699 - Reg. part. 91953
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario Corte Appello di Roma del 27/11/2020 rep. 27821.

NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (B4 Castelverde).



P.R.G. del Comune di Roma – Scala 1:10.000

Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.
2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.
3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.
4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica – ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti – definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.

5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I.

7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.

8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.

9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di ricerche presso i competenti uffici, lo scrivente ha reperito la Convenzione Urbanistica tra il Comune di Roma e la società **** Omissis **** a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti del 16/01/2008 rep. 41447/22026, registrata all'Ufficio delle Entrate - Roma 5 il 29/01/2008 n. 2116 e trascritto a Roma 1 il 29/01/2008 Reg.Part.6373 Reg.Gen.11609, di cui si allega copia integrale.

Gli immobili oggetto della presente procedura peritale sono parte di un fabbricato edificato dalla Società **** Omissis ****, con progetto n. 17456 presentato il 09/03/2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali e uno commerciale, sull'area sita in Roma (RM) - Piano di Zona B/4 Castelverde comparto R/p Mun. VI (ex VIII).

Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, in particolare, è stata presentata dalla società costruttrice la seguente documentazione:

- nulla osta della USL RM/C del 30/03/2006 prot. 10056 del 09/03/2006;
- nuovi tipi di progetto presentati al IX Dipartimento con prot. 24654 del 30/03/2006;
- nulla osta Urbanistico Dip. IX n. 384 del 04/04/2006.

Visto quanto sopra presentato, viene rilasciato dal Comune di Roma il Permesso di Costruire n. 453, prot. 28487 in data 12/04/2006 (vedi allegati).

Si allega la documentazione urbanistico-edilizia reperita dal sottoscritto esperto stimatore presso il IX Dipartimento PAU.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che dalle ispezioni effettuate presso il IX Dipartimento PAU, non risulta essere stata richiesta dalla società costruttrice la domanda di agibilità, pertanto l'immobile risulta privo di detto titolo edilizio. Alla luce di quanto detto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile gli oneri e i costi necessari al rilascio dell'agibilità, che potrà essere istruita da un tecnico abilitato allegando le certificazioni impiantistiche e i collaudi.

Da ricerche eseguite presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma, si precisa che non risultano essere state presentate domande di condono riferite all'unità immobiliare in oggetto.

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica A.P.E. poichè gli immobili non risultano accatastati e non è presente la documentazione necessaria ed obbligatoria.

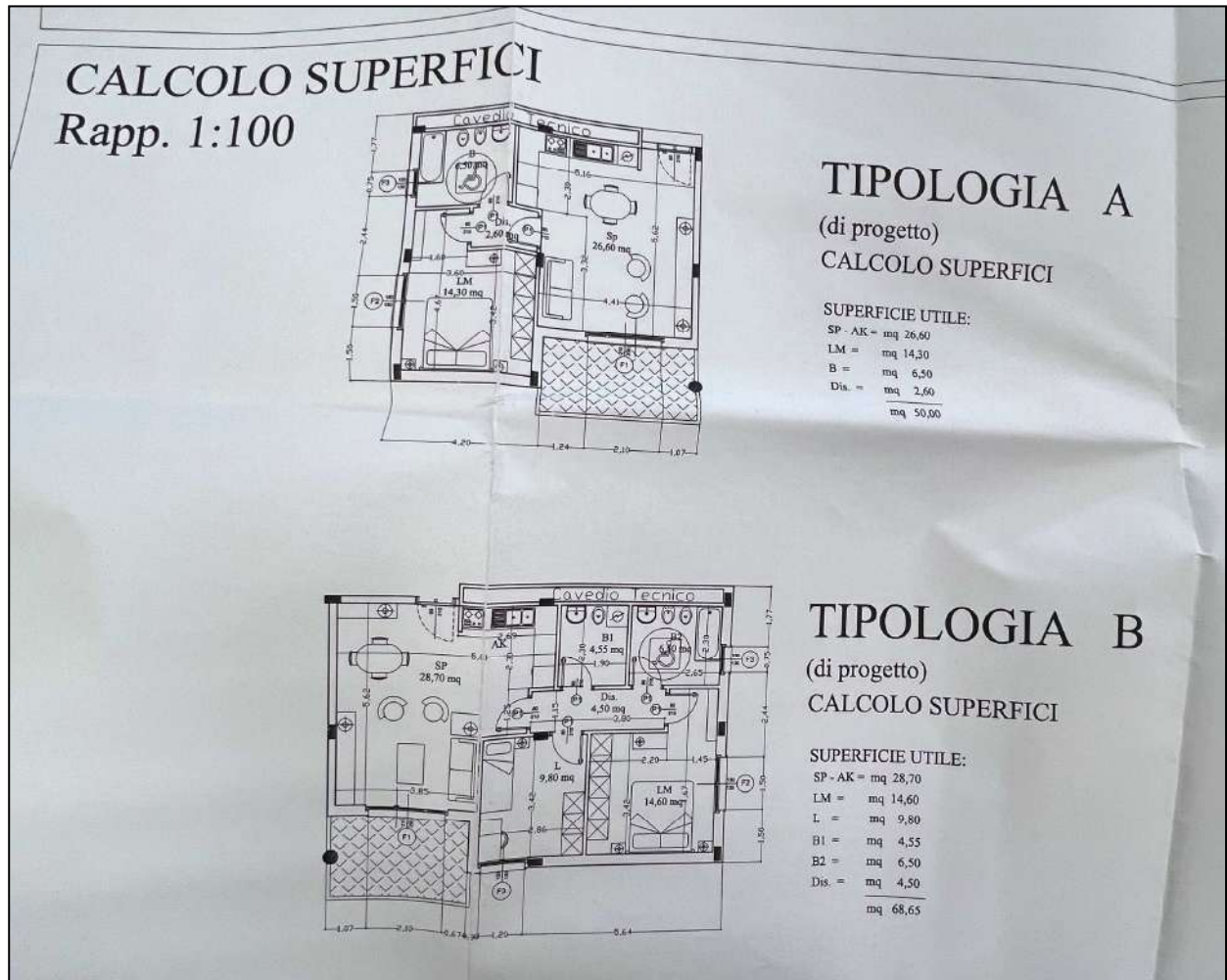
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.
- Non esiste il certificato di prevenzione incendi CPI.
- Non risulta essere stato rilasciato il certificato di imbocco in fogna.

Per quanto precedentemente descritto nel quesito "Dati catastali", si rappresenta che le singole U.I.U. parte del complesso immobiliare non risultano attualmente accatastate.

Da un'analisi dei luoghi rispetto gli elaborati grafici di progetto sopra elencati, si precisa che risultano conformi con lo stato attuale degli immobili.

Alla luce di quanto detto, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile le spese e gli oneri relativi agli accatastamenti di tutte le unità immobiliari urbane degli edifici residenziali 1-2 compresi degli spazi comuni e dei locali commerciali, a firma di un tecnico abilitato, i cui costi saranno considerati nella svalutazione del valore di stima, più avanti descritto.



ISTRUTTORIA AMM.
Angela BONNA

12-4-06

Quasiano



COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO IX - U.O. II

PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

Permesso n. 453 prot. 28487 del 12/4/06 Istanza n. 17456/06

IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 9/03/06, prot. n. 17456, presentata dalla [redacted] C.F. [redacted] relativa alla realizzazione di due edifici residenziali e uno commerciale, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il Permesso di Costruire per l'esecuzione dei lavori di due edifici residenziali e uno commerciale sull'area sita in Roma - P. d Z. B/4 Castelverde Comp. R/parte Municipio VIII

Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;

Visto le norme ed i regolamenti vigenti in materia;

Visto Delibera C.C. n° 103 del 19.06.2003 e successiva circolare Dipartimento IX n° 7154 del 10.02.2004;

Visto Appr. Deliber. G.R.L. 7387/87 (Variante ter Delib. G.C. 164/05);

Visto il Nulla Osta della USL RM/C del 30/03/06 prot. 10056 del 9/03/06;

Visto il Nulla Osta Urbanistico Dip. IX - III U.O. n.384 del 4/04/06;

Visto il Nulla Osta Amministrativo Dip. IX - III U.O. prot. 27804/06;

Visto nota Dip. IX U.O. III prot. 27528/06 in merito al disposto di cui all'art. 12 co 2 DPR n. 380/01;

Visto dichiarazione ai sensi del D.lgs.251/04 prot.n 17456 del 9/03/06;

Visto i nuovi tipi che soddisfano le condizioni dell'ufficio prot. 24654/06;

Visto la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;

Visto lo Statuto del Comune di Roma;

Rilascia il
PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

Alla [redacted] con Sede in Roma
Via [redacted]

CONDIZIONI GENERALI:

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. I materiali di scavo e/o di demolizione, prima di essere trasferiti dall'area di cantiere, sono sottoposti all'obbligatorio parere dell'ARPA, nella misura in cui la norma sia applicabile al caso specifico;
6. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali, recinzioni, posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate, previo pagamento delle relative tasse di occupazione;
7. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;
8. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità, per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
9. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
10. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
11. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
12. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
13. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
14. I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio. [redacted] ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.
15. E' fatto obbligo di presentare entro 30 gg. dal ricevimento del permesso di costruire l'atto d'obbligo notarile e la documentazione relativa alla "valutazione revisionale del clima acustico" con l'avvertenza che la mancata presentazione degli stessi nel termine indicato, costituirà la premessa per l'annullamento del permesso di costruire.

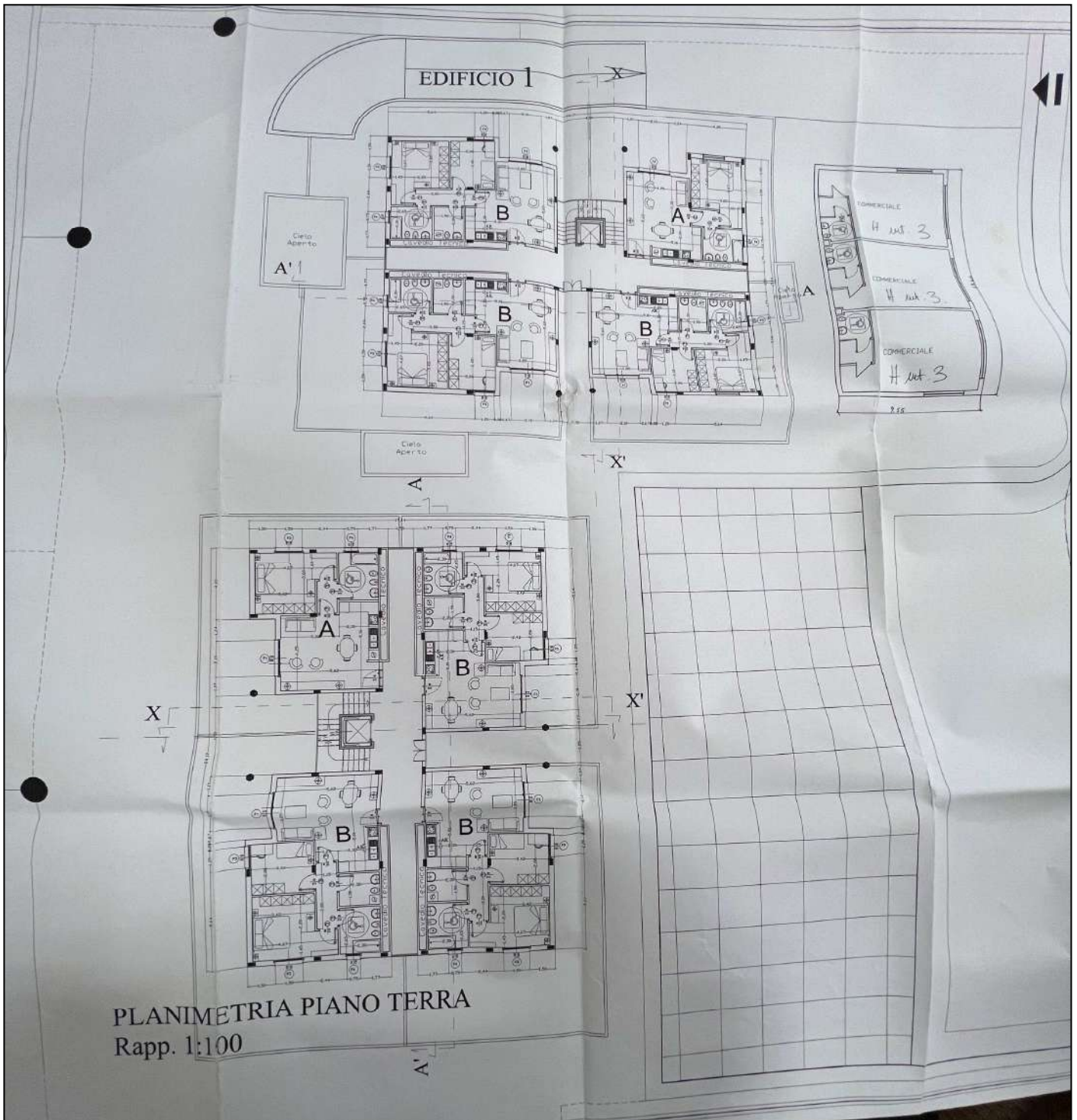
Prescrizioni alle condizione della USL RM/C del 30/03/06 prot. 10056 del 9/03/06 e che prima dell'inizio dei lavori dovranno essere acquisiti il verbale di linee e quote e il Nulla Osta dei Vigili del Fuoco e che prima dell'inizio dei lavori sia trasmesso, alla U.O.T. del Municipio competente, il nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori unitamente alla documentazione di cui all'art.86, comma 10, lettera b e b.bis del D.lgs.276/03 e art.20, comma 2 del D.lgs. 251/04 (dichiarazione dell'organico medio annuo e certificato di regolarità contributiva rilasciato da INPS-INAIL e CASSA EDILE).

Al presente Permesso è allegato n. ...1. grafico di progetto

Firma dell'interessato
(per ricevuta)

83





PLANIMETRIA PIANO TERRA
Rapp. 1:100



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'ente urbano oggetto della presente procedura peritale, sopra il quale risulta edificato un complesso immobiliare composto di n. 2 edifici residenziali e n. 1 edificio commerciale, sono stati edificati e predisposti in un contesto condominiale.

Considerato che attualmente le unità immobiliari sono prive delle rifiniture necessarie a rendere gli appartamenti abitabili, non risulta ancora istituito un condominio, privo di un amministratore, di regolamento condominiale e delle tabelle millesimali.

E ciò anche in ragione del fatto che, allo stato attuale, gli immobili appartengono ad un unico proprietario (superficiario).

Si precisa che i costi necessari alla regolarizzazione condominiale saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile considerati nella svalutazione del valore di stima, più avanti descritto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Roma (RM) - Via Salvatore De Lorenzo, snc

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4998, Categoria EU
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Considerato lo stato attuale degli edifici, i quali risultano privi delle rifiniture necessarie a rendere gli immobili abitabili, e dei regolari accatastamenti presso l'Ufficio Territoriale di Roma, lo scrivente ha ritenuto opportuno quantificare i mq totali progettati ed edificati come unico lotto, mentre le quotazioni immobiliari reperite saranno adeguatamente abbattute del 40 %.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma;
- 2) Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma e Provincia, Lunghezza - Ponte di Nona zone dell'Agro Romano zona est - Z10:
Abitazioni - II fascia: 1.300,00 €/mq (Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma BIR - II numero 2022).

- Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Zona Suburbana/PONTE DI NONA (VIA LUIGI GASTINELLI):
Abitazioni di tipo economico: 1.800,00 €/mq (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2022).

- Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- App.to paragonabile n. 1: € 161.000,00 / 98,00 mq = 1.642,85 €/mq;

- App.to paragonabile n. 2: € 110.000,00 / 75,00 mq = 1.466,66 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2) / 2

(1.642,85 €/mq + 1.466,66 €/mq) / 2 = 3.109,51 €/mq / 2 = 1.554,75 €/mq arrotondato a 1.500,00 €/mq

VALORE DELL'IMMOBILE (diritto di proprietà)

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$$1.300,00 \text{ €/mq} + 1.800,00 \text{ €/mq} + 1.500,00 \text{ €/mq} = 4.600,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.533,33 \text{ €/mq} \text{ arrotondato a } 1.500,00 \text{ €/mq} - 40 \% = \text{€/mq } 900,00$$

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$$3.928,72 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 3.535.848,00$$

VALORE DELLA PIENA PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE: € 3.535.848,00

* * *

Il diritto posto in vendita è l'intera **PROPRIETÀ SUPERFICIARIA** e non la piena proprietà della stessa, pertanto per calcolare il valore del diritto di superficie si farà riferimento alla letteratura esistente (*Il sole 24 Ore – Marina Tamborrino*).

Considerato che 99 anni di durata del diritto di superficie equivalgono all'80 % del valore della piena proprietà, quantificando la durata residua dalla stipula della convenzione, occorrerà calcolare il valore della piena proprietà, ridurlo all'80 %, indi dividerlo per 99 e moltiplicarlo per il numero di anni residui di durata del diritto (Come si stima il valore degli immobili - Marina Tamborrino - IlSole24Ore).

La Convenzione edilizia a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti rep. 41447/22026 è stata stipulata in data 16/01/2008, pertanto ad oggi risultano trascorsi 14 anni.

Per determinare il prezzo massimo di cessione (**valore della PROPRIETÀ SUPERFICIARIA**) sarà quindi necessario calcolare il valore della piena proprietà del bene, moltiplicando tale valore per il coefficiente di riduzione per diritto di superficie (0,80), dividendo il valore ottenuto per 99 (che sono gli anni complessivi della durata del diritto) e moltiplicando poi il risultato per il numero di anni di durata residua del diritto di superficie (99 anni - 14 anni = 85 anni residui).

VALORE DELLA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA (ANNI RIMANENTI 85):

Tenuto conto che il bene viene posto in vendita per il diritto di superficie, e per quanto sopra esposto, si avrà:

$$(\text{€ } 3.535.848,00 \times 0.80) / 99 \times 85 = \text{€ } 2.428.663,27 \text{ arrotondato a € } 2.428.000,00$$

VALORE DELLA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA: € 2.428.000,00

* * *

DEPREZZAMENTI:

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 2.428.000,00 - 10 % = € 2.185.200,00 arrotondato a € 2.185.000,00

VALORE DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA: € 2.185.000,00

LOCAZIONE PERMANENTE:

Come previsto dalla Determinazione Dirigenziale del Comune di Roma n. 389/2020, il canone annuo di locazione non potrà risultare superiore al 4,5% del prezzo massimo di cessione (valore della proprietà superficiaria):

Nel nostro caso avremo:
 $€ 2.185.000,00 \times 4,5 \% = 98.325,00 \text{ €/annui}$
 $98.325,00 \text{ €/annui} / 12 \text{ mensilità} = 8.193,75 \text{ €/mese}$

Alla luce di quanto sopra esposto il canone mensile di locazione, riferito all'intero compendio immobiliare, non potrà essere superiore a **8.193,75 €/mese**

* * *

LOTTO UNICO

VALORE DELLA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA: € 2.185.000,00

VALORE DELLA LOCAZIONE PERMANENTE: € 8.193,75/mese

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 23/12/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Infante Pietro

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Roma (RM) - Via Salvatore De Lorenzo, snc
L'immobile oggetto del pignoramento è un ente urbano con sovrastante complesso residenziale in corso di costruzione edificato ai sensi della L. 865/1971 in diritto di superficie, proprietà superficaria della soc. **** Omissis **** ubicato nel Comune di Roma, Via Salvatore de Lorenzo snc, nel piano di zona "B4 Castelverde" - comparto R/p (Municipio VI - ex Mun. VIII), in posizione periferica ed esterna al Grande Raccordo Anulare, nella zona est della città. Trattasi di un complesso edilizio composto in totale da 32 alloggi, 32 cantine, 32 posti auto coperti, suddivisi in due edifici A-B e un edificio commerciale composto da un unico piano fuori terra con copertura piana non praticabile. Gli edifici residenziali sono composti da quattro piani fuori terra, un piano seminterrato per i parcheggi/cantine e un piano servizi/coperture. La cubatura totale edificata, come si evince dall'elaborato progettuale reperito dallo scrivente (vedi quesito "regolarità edilizia") risulta per totali 8.126,00 mq residenziali e 583,00 mc non residenziali. Gli edifici residenziali, denominati "edificio A" ed "edificio B" sono dotati di n. 16 appartamenti ciascuno, per quattro piani fuori terra con n. 4 appartamenti in ogni singolo piano. Gli appartamenti presenti sono suddivisi in due tipologie: - Tipologia A n. 8 alloggi - bilocale - superficie utile pari a 50,00 mq circa; - Tipologia B n. 24 alloggi - trilocale - superficie utile pari a 68,65 mq circa; La tipologia costruttiva degli edifici è in c.a., con fondazioni di tipo misto a plinti e travi rovesce; i solai sono realizzati in laterocemento. Le tamponature sono in muratura a cassetta con parte esterna rifinita in cortina. I tramezzi divisori interni sono in foratino posti in foglio con spessore di circa 10 cm, mentre i divisori tra gli appartamenti sono realizzati con forati doppi. Internamente gli appartamenti sono caratterizzati da pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di ceramica, infissi in legno doppio vetro con avvolgibili in PVC e impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano; i radiatori sono in alluminio. Come si può evincere dalle foto che si allegano, gli edifici risultano attualmente dismessi e non completamente rifiniti. In particolare gli impianti termici ed elettrici, non risultano installati gli ascensori mentre alcuni corpi scala sono privi di pavimentazione ed infissi. Considerato che i fabbricati risultano in stato di abbandono da diverso tempo, alcuni privi delle porte blindate di accesso, sono stati oggetto di numerosi atti vandalici, mentre il secondo piano dell'edificio B risultava occupato abusivamente da terzi, mediante la chiusura del vano scala e posa in opera di un portone blindato. Alla luce di quanto sopra descritto, si è reso necessario richiedere autorizzazione al G.E. per una messa in sicurezza degli edifici, con verbale di ultimazione lavori che si allega. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4998, Categoria EU L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (B4 Castelverde).

Prezzo base d'asta: € 2.185.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1212/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.185.000,00

Bene N° 1 - Complesso immobiliare			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Salvatore De Lorenzo, snc		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4998, Categoria EU	Superficie	3928,72 mq
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto del pignoramento è un ente urbano con sovrastante complesso residenziale in corso di costruzione edificato ai sensi della L. 865/1971 in diritto di superficie, proprietà superficiaria della soc. **** Omissis **** ubicato nel Comune di Roma, Via Salvatore de Lorenzo snc, nel piano di zona "B4 Castelverde" - comparto R/p (Municipio VI - ex Mun. VIII), in posizione periferica ed esterna al Grande Raccordo Anulare, nella zona est della città. Trattasi di un complesso edilizio composto in totale da 32 alloggi, 32 cantine, 32 posti auto coperti, suddivisi in due edifici A-B e un edificio commerciale composto da un unico piano fuori terra con copertura piana non praticabile. Gli edifici residenziali sono composti da quattro piani fuori terra, un piano seminterrato per i parcheggi/cantine e un piano servizi/coperture. La cubatura totale edificata, come si evince dall'elaborato progettuale reperito dallo scrivente (vedi quesito "regolarità edilizia") risulta per totali 8.126,00 mq residenziali e 583,00 mc non residenziali. Gli edifici residenziali, denominati "edificio A" ed "edificio B" sono dotati di n. 16 appartamenti ciascuno, per quattro piani fuori terra con n. 4 appartamenti in ogni singolo piano. Gli appartamenti presenti sono suddivisi in due tipologie: - Tipologia A n. 8 alloggi - bilocale - superficie utile pari a 50,00 mq circa; - Tipologia B n. 24 alloggi - trilocale - superficie utile pari a 68,65 mq circa; La tipologia costruttiva degli edifici è in c.a., con fondazioni di tipo misto a plinti e travi rovesce; i solai sono realizzati in laterocemento. Le tamponature sono in muratura a cassetta con parte esterna rifinita in cortina. I tramezzi divisorii interni sono in foratino posti in foglio con spessore di circa 10 cm, mentre i divisorii tra gli appartamenti sono realizzati con forati doppi. Internamente gli appartamenti sono caratterizzati da pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di ceramica, infissi in legno doppio vetro con avvolgibili in PVC e impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano; i radiatori sono in alluminio. Come si può evincere dalle foto che si allegano, gli edifici risultano attualmente dismessi e non completamente rifiniti. In particolare gli impianti termici ed elettrici, non risultano installati gli ascensori mentre alcuni corpi scala sono privi di pavimentazione ed infissi. Considerato che i fabbricati risultano in stato di abbandono da diverso tempo, alcuni privi delle porte blindate di accesso, sono stati oggetto di numerosi atti vandalici, mentre il secondo piano dell'edificio B risultava occupato abusivamente da terzi, mediante la chiusura del vano scala e posa in opera di un portone blindato. Alla luce di quanto sopra descritto, si è reso necessario richiedere autorizzazione al G.E. per una messa in sicurezza degli edifici, con verbale di ultimazione lavori che si allega.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		