
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zaccardini Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 54/2018 del R.G.E.

promossa da

INTESA SANPAOLO S.p.a.

Codice fiscale: 00799960158

contro

Codice fiscale:

Partita IVA:

ROMA CAPITALE

Codice fiscale: 02438750586



Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 2, piano S1	85
Patti	85
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 2, piano 1 - T	85
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 2, piano S1	90
Stato conservativo	90
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 2, piano 1 - T	90
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 2, piano S1	91
Parti Comuni.....	91
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 2, piano 1 - T	91
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 2, piano S1	91
Servitù, censo, livello, usi civici	91
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 2, piano 1 - T	91
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 2, piano S1	91
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	91
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 2, piano 1 - T	92
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 2, piano S1	92
Stato di occupazione	93
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 2, piano 1 - T	93
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 2, piano S1	93
Provenienze Ventennali	93
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 2, piano 1 - T	93
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 2, piano S1	95
Formalità pregiudizievoli	97
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 2, piano 1 - T	97
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 2, piano S1	98
Normativa urbanistica	99
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 2, piano 1 - T	99



Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 2, piano S1	99
Regolarità edilizia	99
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 2, piano 1 - T	99
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 2, piano S1.....	100
Vincoli od oneri condominiali.....	101
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 2, piano 1 - T	101
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 2, piano S1.....	102
Lotto 4	103
Descrizione.....	104
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 4, piano 1 - T	104
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 4, piano S1.....	104
Completezza documentazione ex art. 567.....	104
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 4, piano 1 - T	104
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 4, piano S1.....	105
Titolarità.....	105
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 4, piano 1 - T	105
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 4, piano S1.....	106
Confini	106
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 4, piano 1 - T	106
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 4, piano S1.....	106
Consistenza	107
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 4, piano 1 - T	107
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 4, piano S1.....	107
Cronistoria Dati Catastali.....	107
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 4, piano 1 - T	108
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 4, piano S1.....	109
Dati Catastali.....	111



Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 4, piano 1 - T	111
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 4, piano S1	112
Precisazioni	112
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 4, piano 1 - T	112
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 4, piano S1	115
Patti	115
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 4, piano 1 - T	115
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 4, piano S1	120
Stato conservativo	120
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 4, piano 1 - T	120
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 4, piano S1	120
Parti Comuni	121
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 4, piano 1 - T	121
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 4, piano S1	121
Servitù, censo, livello, usi civici	121
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 4, piano 1 - T	121
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 4, piano S1	121
Caratteristiche costruttive prevalenti	121
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 4, piano 1 - T	121
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 4, piano S1	122
Stato di occupazione	123
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 4, piano 1 - T	123
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 4, piano S1	123
Provenienze Ventennali	123
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 4, piano 1 - T	123
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 4, piano S1	125
Formalità pregiudizievoli	126



Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 4, piano 1 - T	126
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 4, piano S1	127
Normativa urbanistica	128
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 4, piano 1 - T	128
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 4, piano S1	129
Regolarità edilizia	129
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 4, piano 1 - T	129
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 4, piano S1	130
Vincoli od oneri condominiali	131
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 4, piano 1 - T	131
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 4, piano S1	131
Lotto 6	132
Descrizione	133
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 6, piano 2 - T	133
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 6, piano S1	133
Completezza documentazione ex art. 567	133
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 6, piano 2 - T	134
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 6, piano S1	134
Titolarità	134
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 6, piano 2 - T	134
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 6, piano S1	135
Confini	135
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 6, piano 2 - T	135
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 6, piano S1	136
Consistenza	136
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 6, piano 2 - T	136
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 6, piano S1	136



Cronistoria Dati Catastali.....	137
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 6, piano 2 - T	137
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 6, piano S1.....	139
Dati Catastali.....	140
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 6, piano 2 - T	140
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 6, piano S1.....	141
Precisazioni.....	142
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 6, piano 2 - T	142
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 6, piano S1.....	144
Patti	144
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 6, piano 2 - T	144
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 6, piano S1.....	149
Stato conservativo.....	150
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 6, piano 2 - T	150
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 6, piano S1.....	150
Parti Comuni.....	150
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 6, piano 2 - T	150
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 6, piano S1.....	150
Servitù, censo, livello, usi civici	150
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 6, piano 2 - T	151
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 6, piano S1.....	151
Caratteristiche costruttive prevalenti	151
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 6, piano 2 - T	151
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 6, piano S1.....	152
Stato di occupazione	152
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 6, piano 2 - T	152
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 6, piano S1.....	152



Provenienze Ventennali.....	152
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 6, piano 2 - T	153
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 6, piano S1.....	154
Formalità pregiudizievoli.....	156
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 6, piano 2 - T	156
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 6, piano S1.....	157
Normativa urbanistica.....	158
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 6, piano 2 - T	158
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 6, piano S1.....	158
Regolarità edilizia.....	159
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 6, piano 2 - T	159
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 6, piano S1.....	160
Vincoli od oneri condominiali.....	160
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 6, piano 2 - T	160
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 6, piano S1.....	161
Lotto 7	162
Descrizione.....	163
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 7, piano 2 - T	163
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 7, piano S1.....	163
Completezza documentazione ex art. 567	163
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 7, piano 2 - T	164
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 7, piano S1.....	164
Titolarità.....	164
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 7, piano 2 - T	164
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 7, piano S1.....	165
Confini	165
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 7, piano 2 - T	165



Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 7, piano S1.....	166
Consistenza	166
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 7, piano 2 - T	166
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 7, piano S1.....	166
Cronistoria Dati Catastali.....	167
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 7, piano 2 - T	167
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 7, piano S1.....	168
Dati Catastali.....	170
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 7, piano 2 - T	170
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 7, piano S1.....	171
Precisazioni.....	172
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 7, piano 2 - T	172
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 7, piano S1.....	174
Patti	174
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 7, piano 2 - T	174
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 7, piano S1.....	179
Stato conservativo.....	180
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 7, piano 2 - T	180
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 7, piano S1.....	180
Parti Comuni.....	180
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 7, piano 2 - T	180
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 7, piano S1.....	180
Servitù, censo, livello, usi civici	180
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 7, piano 2 - T	181
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 7, piano S1.....	181
Caratteristiche costruttive prevalenti	181
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 7, piano 2 - T	181



Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 7, piano S1.....	182
Stato di occupazione	182
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 7, piano 2 - T	182
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 7, piano S1.....	182
Provenienze Ventennali.....	182
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 7, piano 2 - T	183
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 7, piano S1.....	184
Formalità pregiudizievoli.....	186
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 7, piano 2 - T	186
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 7, piano S1.....	187
Normativa urbanistica.....	188
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 7, piano 2 - T	188
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 7, piano S1.....	188
Regolarità edilizia.....	189
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 7, piano 2 - T	189
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 7, piano S1.....	190
Vincoli od oneri condominiali.....	190
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 7, piano 2 - T	190
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 7, piano S1.....	191
Lotto 9	192
Descrizione.....	193
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 9, piano 2 - T	193
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 9, piano S1.....	193
Completezza documentazione ex art. 567	193
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 9, piano 2 - T	194
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 9, piano S1.....	194
Titolarità.....	194



Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 9, piano 2 - T	194
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 9, piano S1.....	195
Confini	195
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 9, piano 2 - T	195
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 9, piano S1.....	196
Consistenza	196
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 9, piano 2 - T	196
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 9, piano S1.....	196
Cronistoria Dati Catastali.....	197
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 9, piano 2 - T	197
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 9, piano S1.....	199
Dati Catastali.....	200
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 9, piano 2 - T	200
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 9, piano S1.....	201
Precisazioni.....	202
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 9, piano 2 - T	202
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 9, piano S1.....	204
Patti	204
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 9, piano 2 - T	204
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 9, piano S1.....	209
Stato conservativo.....	210
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 9, piano 2 - T	210
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 9, piano S1.....	210
Parti Comuni.....	210
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 9, piano 2 - T	210
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 9, piano S1.....	210
Servitù, censo, livello, usi civici	210



Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 9, piano 2 - T	211
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 9, piano S1.....	211
Caratteristiche costruttive prevalenti	211
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 9, piano 2 - T	211
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 9, piano S1.....	212
Stato di occupazione	212
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 9, piano 2 - T	212
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 9, piano S1.....	212
Provenienze Ventennali.....	213
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 9, piano 2 - T	213
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 9, piano S1.....	214
Formalità pregiudizievoli.....	216
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 9, piano 2 - T	216
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 9, piano S1.....	217
Normativa urbanistica.....	218
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 9, piano 2 - T	218
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 9, piano S1.....	218
Regolarità edilizia.....	219
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 9, piano 2 - T	219
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 9, piano S1.....	220
Vincoli od oneri condominiali.....	220
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 9, piano 2 - T	220
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 9, piano S1.....	221
Lotto 10.....	222
Descrizione.....	223
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 10, piano 2 - T	223
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 10, piano S1	223



Completezza documentazione ex art. 567	223
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 10, piano 2 - T	224
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 10, piano S1	224
Titolarità.....	224
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 10, piano 2 - T	224
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 10, piano S1	225
Confini	225
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 10, piano 2 - T	225
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 10, piano S1	226
Consistenza	226
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 10, piano 2 - T	226
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 10, piano S1	226
Cronistoria Dati Catastali	227
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 10, piano 2 - T	227
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 10, piano S1	229
Dati Catastali.....	230
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 10, piano 2 - T	230
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 10, piano S1	231
Precisazioni.....	232
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 10, piano 2 - T	232
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 10, piano S1	234
Patti	234
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 10, piano 2 - T	234
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 10, piano S1	239
Stato conservativo.....	240
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 10, piano 2 - T	240
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 10, piano S1	240



Parti Comuni.....	240
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 10, piano 2 - T	240
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 10, piano S1	240
Servitù, censo, livello, usi civici	240
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 10, piano 2 - T	241
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 10, piano S1	241
Caratteristiche costruttive prevalenti	241
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 10, piano 2 - T	241
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 10, piano S1	242
Stato di occupazione	242
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 10, piano 2 - T	242
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 10, piano S1	242
Provenienze Ventennali.....	242
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 10, piano 2 - T	243
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 10, piano S1	244
Formalità pregiudizievoli.....	246
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 10, piano 2 - T	246
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 10, piano S1	247
Normativa urbanistica.....	248
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 10, piano 2 - T	248
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 10, piano S1	248
Regolarità edilizia.....	249
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 10, piano 2 - T	249
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 10, piano S1	250
Vincoli od oneri condominiali.....	250
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 10, piano 2 - T	250
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 10, piano S1	251



Lotto 11.....	252
Descrizione.....	253
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 11, piano 3 - T.....	253
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 11, piano S1.....	253
Completezza documentazione ex art. 567.....	253
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 11, piano 3 - T.....	254
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 11, piano S1.....	254
Titolarità.....	254
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 11, piano 3 - T.....	254
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 11, piano S1.....	255
Confini.....	255
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 11, piano 3 - T.....	255
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 11, piano S1.....	256
Consistenza.....	256
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 11, piano 3 - T.....	256
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 11, piano S1.....	256
Cronistoria Dati Catastali.....	257
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 11, piano 3 - T.....	257
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 11, piano S1.....	259
Dati Catastali.....	260
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 11, piano 3 - T.....	260
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 11, piano S1.....	261
Precisazioni.....	262
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 11, piano 3 - T.....	262
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 11, piano S1.....	264
Patti.....	264
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 11, piano 3 - T.....	264



Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 11, piano S1	269
Stato conservativo.....	270
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 11, piano 3 - T	270
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 11, piano S1	270
Parti Comuni.....	270
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 11, piano 3 - T	270
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 11, piano S1	270
Servitù, censo, livello, usi civici	270
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 11, piano 3 - T	271
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 11, piano S1	271
Caratteristiche costruttive prevalenti	271
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 11, piano 3 - T	271
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 11, piano S1	272
Stato di occupazione	272
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 11, piano 3 - T	272
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 11, piano S1	272
Provenienze Ventennali.....	272
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 11, piano 3 - T	273
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 11, piano S1	274
Formalità pregiudizievoli.....	276
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 11, piano 3 - T	276
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 11, piano S1	277
Normativa urbanistica.....	278
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 11, piano 3 - T	278
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 11, piano S1	278
Regolarità edilizia.....	279
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 11, piano 3 - T	279



Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 11, piano S1	280
Vincoli od oneri condominiali	280
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 11, piano 3 - T	280
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 11, piano S1	281
Lotto 12	282
Descrizione	283
Bene N° 23 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 12, piano 3 - T	283
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 12, piano S1	283
Completezza documentazione ex art. 567	283
Bene N° 23 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 12, piano 3 - T	284
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 12, piano S1	284
Titolarità	284
Bene N° 23 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 12, piano 3 - T	284
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 12, piano S1	285
Confini	285
Bene N° 23 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 12, piano 3 - T	285
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 12, piano S1	286
Consistenza	286
Bene N° 23 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 12, piano 3 - T	286
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 12, piano S1	286
Cronistoria Dati Catastali	287
Bene N° 23 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 12, piano 3 - T	287
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 12, piano S1	289
Dati Catastali	290
Bene N° 23 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 12, piano 3 - T	290
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 12, piano S1	291
Precisazioni	292



Bene N° 23 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 12, piano 3 - T	292
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 12, piano S1	294
Patti	294
Bene N° 23 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 12, piano 3 - T	294
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 12, piano S1	299
Stato conservativo.....	300
Bene N° 23 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 12, piano 3 - T	300
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 12, piano S1	300
Parti Comuni.....	300
Bene N° 23 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 12, piano 3 - T	300
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 12, piano S1	300
Servitù, censo, livello, usi civici	300
Bene N° 23 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 12, piano 3 - T	301
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 12, piano S1	301
Caratteristiche costruttive prevalenti	301
Bene N° 23 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 12, piano 3 - T	301
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 12, piano S1	302
Stato di occupazione	302
Bene N° 23 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 12, piano 3 - T	302
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 12, piano S1	303
Provenienze Ventennali.....	303
Bene N° 23 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 12, piano 3 - T	303
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 12, piano S1	305
Formalità pregiudizievoli.....	306
Bene N° 23 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 12, piano 3 - T	307
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 12, piano S1	308
Normativa urbanistica.....	309



Bene N° 23 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 12, piano 3 - T	309
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 12, piano S1	309
Regolarità edilizia.....	309
Bene N° 23 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 12, piano 3 - T	309
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 12, piano S1	310
Vincoli od oneri condominiali.....	311
Bene N° 23 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 12, piano 3 - T	311
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 12, piano S1	311
Lotto 17.....	313
Descrizione.....	314
Bene N° 33 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 17, piano 4 - T	314
Bene N° 34 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 17, piano S1	314
Completezza documentazione ex art. 567	314
Bene N° 33 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 17, piano 4 - T	315
Bene N° 34 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 17, piano S1	315
Titolarità.....	315
Bene N° 33 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 17, piano 4 - T	315
Bene N° 34 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 17, piano S1	316
Confini	316
Bene N° 33 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 17, piano 4 - T	316
Bene N° 34 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 17, piano S1	317
Consistenza	317
Bene N° 33 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 17, piano 4 - T	317
Bene N° 34 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 17, piano S1	317
Cronistoria Dati Catastali	318
Bene N° 33 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 17, piano 4 - T	318
Bene N° 34 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 17, piano S1	320



Dati Catastali.....	321
Bene N° 33 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 17, piano 4 - T	321
Bene N° 34 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 17, piano S1	322
Precisazioni.....	322
Bene N° 33 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 17, piano 4 - T	323
Bene N° 34 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 17, piano S1	325
Patti	325
Bene N° 33 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 17, piano 4 - T	325
Bene N° 34 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 17, piano S1	330
Stato conservativo.....	330
Bene N° 33 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 17, piano 4 - T	331
Bene N° 34 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 17, piano S1	331
Parti Comuni.....	331
Bene N° 33 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 17, piano 4 - T	331
Bene N° 34 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 17, piano S1	331
Servitù, censo, livello, usi civici	331
Bene N° 33 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 17, piano 4 - T	331
Bene N° 34 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 17, piano S1	332
Caratteristiche costruttive prevalenti	332
Bene N° 33 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 17, piano 4 - T	332
Bene N° 34 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 17, piano S1	333
Stato di occupazione	333
Bene N° 33 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 17, piano 4 - T	333
Bene N° 34 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 17, piano S1	333
Provenienze Ventennali.....	333
Bene N° 33 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 17, piano 4 - T	333
Bene N° 34 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 17, piano S1	335



Formalità pregiudizievoli.....	337
Bene N° 33 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 17, piano 4 - T	337
Bene N° 34 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 17, piano S1	338
Normativa urbanistica.....	339
Bene N° 33 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 17, piano 4 - T	339
Bene N° 34 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 17, piano S1	339
Regolarità edilizia.....	339
Bene N° 33 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 17, piano 4 - T	340
Bene N° 34 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 17, piano S1	341
Vincoli od oneri condominiali.....	341
Bene N° 33 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 17, piano 4 - T	341
Bene N° 34 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 17, piano S1	342
Lotto 19.....	343
Descrizione.....	344
Bene N° 37 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 19, piano 4 - T	344
Bene N° 38 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 19, piano S1	344
Completezza documentazione ex art. 567.....	344
Bene N° 37 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 19, piano 4 - T	345
Bene N° 38 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 19, piano S1	345
Titolarità.....	345
Bene N° 37 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 19, piano 4 - T	345
Bene N° 38 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 19, piano S1	346
Confini	346
Bene N° 37 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 19, piano 4 - T	346
Bene N° 38 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 19, piano S1	347
Consistenza	347
Bene N° 37 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 19, piano 4 - T	347



Bene N° 38 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 19, piano S1	347
Cronistoria Dati Catastali	348
Bene N° 37 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 19, piano 4 - T	348
Bene N° 38 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 19, piano S1	350
Dati Catastali	351
Bene N° 37 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 19, piano 4 - T	351
Bene N° 38 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 19, piano S1	352
Precisazioni	353
Bene N° 37 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 19, piano 4 - T	353
Bene N° 38 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 19, piano S1	355
Patti	355
Bene N° 37 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 19, piano 4 - T	355
Bene N° 38 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 19, piano S1	360
Stato conservativo	361
Bene N° 37 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 19, piano 4 - T	361
Bene N° 38 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 19, piano S1	361
Parti Comuni	361
Bene N° 37 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 19, piano 4 - T	361
Bene N° 38 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 19, piano S1	361
Servitù, censo, livello, usi civici	361
Bene N° 37 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 19, piano 4 - T	362
Bene N° 38 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 19, piano S1	362
Caratteristiche costruttive prevalenti	362
Bene N° 37 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 19, piano 4 - T	362
Bene N° 38 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 19, piano S1	363
Stato di occupazione	363
Bene N° 37 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 19, piano 4 - T	363



Bene N° 38 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 19, piano S1	363
Provenienze Ventennali.....	363
Bene N° 37 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 19, piano 4 - T	364
Bene N° 38 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 19, piano S1	365
Formalità pregiudizievoli.....	367
Bene N° 37 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 19, piano 4 - T	367
Bene N° 38 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 19, piano S1	368
Normativa urbanistica.....	369
Bene N° 37 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 19, piano 4 - T	369
Bene N° 38 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 19, piano S1	369
Regolarità edilizia.....	370
Bene N° 37 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 19, piano 4 - T	370
Bene N° 38 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 19, piano S1	371
Vincoli od oneri condominiali.....	371
Bene N° 37 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 19, piano 4 - T	371
Bene N° 38 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 19, piano S1	372
Lotto 20.....	373
Descrizione.....	374
Bene N° 39 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 20, piano 4 - T	374
Bene N° 40 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 20, piano S1	374
Completezza documentazione ex art. 567	374
Bene N° 39 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 20, piano 4 - T	375
Bene N° 40 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 20, piano S1	375
Titolarità.....	375
Bene N° 39 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 20, piano 4 - T	375
Bene N° 40 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 20, piano S1	376
Confini	376



Bene N° 39 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 20, piano 4 - T	376
Bene N° 40 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 20, piano S1	377
Consistenza	377
Bene N° 39 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 20, piano 4 - T	377
Bene N° 40 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 20, piano S1	377
Cronistoria Dati Catastali	378
Bene N° 39 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 20, piano 4 - T	378
Bene N° 40 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 20, piano S1	380
Dati Catastali.....	381
Bene N° 39 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 20, piano 4 - T	381
Bene N° 40 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 20, piano S1	382
Precisazioni.....	383
Bene N° 39 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 20, piano 4 - T	383
Bene N° 40 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 20, piano S1	385
Patti	385
Bene N° 39 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 20, piano 4 - T	385
Bene N° 40 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 20, piano S1	390
Stato conservativo.....	391
Bene N° 39 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 20, piano 4 - T	391
Bene N° 40 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 20, piano S1	391
Parti Comuni.....	391
Bene N° 39 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 20, piano 4 - T	391
Bene N° 40 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 20, piano S1	391
Servitù, censo, livello, usi civici	391
Bene N° 39 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 20, piano 4 - T	392
Bene N° 40 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 20, piano S1	392
Caratteristiche costruttive prevalenti	392



Bene N° 39 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 20, piano 4 - T	392
Bene N° 40 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 20, piano S1	393
Stato di occupazione	393
Bene N° 39 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 20, piano 4 - T	393
Bene N° 40 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 20, piano S1	393
Provenienze Ventennali.....	393
Bene N° 39 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 20, piano 4 - T	394
Bene N° 40 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 20, piano S1	395
Formalità pregiudizievoli.....	397
Bene N° 39 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 20, piano 4 - T	397
Bene N° 40 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 20, piano S1	398
Normativa urbanistica.....	399
Bene N° 39 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 20, piano 4 - T	399
Bene N° 40 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 20, piano S1	399
Regolarità edilizia.....	400
Bene N° 39 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 20, piano 4 - T	400
Bene N° 40 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 20, piano S1	401
Vincoli od oneri condominiali	401
Bene N° 39 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 20, piano 4 - T	401
Bene N° 40 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 20, piano S1	402
Lotto 21.....	403
Descrizione.....	404
Bene N° 41 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 1, piano 1 - T	404
Bene N° 42 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 21, piano S1	404
Completezza documentazione ex art. 567	404
Bene N° 41 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 1, piano 1 - T	405
Bene N° 42 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 21, piano S1	405



Titolarità.....	405
Bene N° 41 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 1, piano 1 - T	405
Bene N° 42 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 21, piano S1	406
Confini	406
Bene N° 41 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 1, piano 1 - T	406
Bene N° 42 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 21, piano S1	407
Consistenza	407
Bene N° 41 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 1, piano 1 - T	407
Bene N° 42 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 21, piano S1	407
Cronistoria Dati Catastali	408
Bene N° 41 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 1, piano 1 - T	408
Bene N° 42 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 21, piano S1	410
Dati Catastali	411
Bene N° 41 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 1, piano 1 - T	411
Bene N° 42 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 21, piano S1	412
Precisazioni	413
Bene N° 41 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 1, piano 1 - T	413
Bene N° 42 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 21, piano S1	415
Patti	415
Bene N° 41 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 1, piano 1 - T	415
Bene N° 42 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 21, piano S1	420
Stato conservativo.....	421
Bene N° 41 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 1, piano 1 - T	421
Bene N° 42 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 21, piano S1	421
Parti Comuni.....	421
Bene N° 41 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 1, piano 1 - T	421
Bene N° 42 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 21, piano S1	421



Servitù, censo, livello, usi civici	421
Bene N° 41 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 1, piano 1 - T	422
Bene N° 42 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 21, piano S1	422
Caratteristiche costruttive prevalenti	422
Bene N° 41 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 1, piano 1 - T	422
Bene N° 42 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 21, piano S1	423
Stato di occupazione	423
Bene N° 41 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 1, piano 1 - T	423
Bene N° 42 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 21, piano S1	423
Provenienze Ventennali.....	424
Bene N° 41 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 1, piano 1 - T	424
Bene N° 42 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 21, piano S1	425
Formalità pregiudizievoli.....	427
Bene N° 41 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 1, piano 1 - T	427
Bene N° 42 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 21, piano S1	428
Normativa urbanistica.....	429
Bene N° 41 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 1, piano 1 - T	429
Bene N° 42 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 21, piano S1	429
Regolarità edilizia.....	430
Bene N° 41 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 1, piano 1 - T	430
Bene N° 42 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 21, piano S1	431
Vincoli od oneri condominiali.....	431
Bene N° 41 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 1, piano 1 - T	431
Bene N° 42 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 21, piano S1	432
Lotto 22.....	433
Descrizione.....	434
Bene N° 43 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 2, piano 1 - T	434



Bene N° 44 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 22, piano S1	434
Completezza documentazione ex art. 567	434
Bene N° 43 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 2, piano 1 - T	435
Bene N° 44 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 22, piano S1	435
Titolarità.....	435
Bene N° 43 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 2, piano 1 - T	435
Bene N° 44 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 22, piano S1	436
Confini	436
Bene N° 43 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 2, piano 1 - T	436
Bene N° 44 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 22, piano S1	437
Consistenza	437
Bene N° 43 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 2, piano 1 - T	437
Bene N° 44 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 22, piano S1	437
Cronistoria Dati Catastali	438
Bene N° 43 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 2, piano 1 - T	438
Bene N° 44 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 22, piano S1	440
Dati Catastali.....	441
Bene N° 43 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 2, piano 1 - T	441
Bene N° 44 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 22, piano S1	442
Precisazioni.....	443
Bene N° 43 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 2, piano 1 - T	443
Bene N° 44 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 22, piano S1	445
Patti	445
Bene N° 43 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 2, piano 1 - T	445
Bene N° 44 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 22, piano S1	450
Stato conservativo.....	451
Bene N° 43 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 2, piano 1 - T	451



Bene N° 44 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 22, piano S1	451
Parti Comuni.....	451
Bene N° 43 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 2, piano 1 - T	451
Bene N° 44 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 22, piano S1	451
Servitù, censo, livello, usi civici	451
Bene N° 43 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 2, piano 1 - T	452
Bene N° 44 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 22, piano S1	452
Caratteristiche costruttive prevalenti	452
Bene N° 43 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 2, piano 1 - T	452
Bene N° 44 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 22, piano S1	453
Stato di occupazione	453
Bene N° 43 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 2, piano 1 - T	453
Bene N° 44 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 22, piano S1	453
Provenienze Ventennali.....	453
Bene N° 43 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 2, piano 1 - T	454
Bene N° 44 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 22, piano S1	455
Formalità pregiudizievoli.....	457
Bene N° 43 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 2, piano 1 - T	457
Bene N° 44 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 22, piano S1	458
Normativa urbanistica.....	459
Bene N° 43 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 2, piano 1 - T	459
Bene N° 44 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 22, piano S1	459
Regolarità edilizia.....	460
Bene N° 43 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 2, piano 1 - T	460
Bene N° 44 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 22, piano S1	461
Vincoli od oneri condominiali.....	461
Bene N° 43 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 2, piano 1 - T	461



Bene N° 44 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 22, piano S1	462
Lotto 23.....	463
Descrizione.....	464
Bene N° 45 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 3, piano 1 - T	464
Bene N° 46 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 23, piano S1	464
Completezza documentazione ex art. 567	464
Bene N° 45 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 3, piano 1 - T	465
Bene N° 46 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 23, piano S1	465
Titolarità.....	465
Bene N° 45 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 3, piano 1 - T	465
Bene N° 46 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 23, piano S1	466
Confini	466
Bene N° 45 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 3, piano 1 - T	466
Bene N° 46 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 23, piano S1	467
Consistenza	467
Bene N° 45 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 3, piano 1 - T	467
Bene N° 46 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 23, piano S1	467
Cronistoria Dati Catastali	468
Bene N° 45 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 3, piano 1 - T	468
Bene N° 46 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 23, piano S1	470
Dati Catastali.....	471
Bene N° 45 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 3, piano 1 - T	471
Bene N° 46 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 23, piano S1	472
Precisazioni.....	473
Bene N° 45 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 3, piano 1 - T	473
Bene N° 46 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 23, piano S1	475
Patti	475



Bene N° 45 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 3, piano 1 - T	475
Bene N° 46 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 23, piano S1	480
Stato conservativo.....	481
Bene N° 45 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 3, piano 1 - T	481
Bene N° 46 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 23, piano S1	481
Parti Comuni.....	481
Bene N° 45 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 3, piano 1 - T	481
Bene N° 46 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 23, piano S1	481
Servitù, censo, livello, usi civici	482
Bene N° 45 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 3, piano 1 - T	482
Bene N° 46 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 23, piano S1	482
Caratteristiche costruttive prevalenti	482
Bene N° 45 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 3, piano 1 - T	482
Bene N° 46 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 23, piano S1	483
Stato di occupazione	483
Bene N° 45 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 3, piano 1 - T	483
Bene N° 46 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 23, piano S1	483
Provenienze Ventennali.....	484
Bene N° 45 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 3, piano 1 - T	484
Bene N° 46 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 23, piano S1	485
Formalità pregiudizievoli.....	487
Bene N° 45 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 3, piano 1 - T	487
Bene N° 46 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 23, piano S1	488
Normativa urbanistica.....	489
Bene N° 45 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 3, piano 1 - T	489
Bene N° 46 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 23, piano S1	490
Regolarità edilizia.....	490



Bene N° 45 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 3, piano 1 - T	490
Bene N° 46 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 23, piano S1	491
Vincoli od oneri condominiali	491
Bene N° 45 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 3, piano 1 - T	491
Bene N° 46 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 23, piano S1	492
Lotto 24	493
Descrizione	494
Bene N° 47 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 4, piano 1 - T	494
Bene N° 48 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 25, piano S1	494
Completezza documentazione ex art. 567	494
Bene N° 47 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 4, piano 1 - T	495
Bene N° 48 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 25, piano S1	495
Titolarità	495
Bene N° 47 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 4, piano 1 - T	495
Bene N° 48 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 25, piano S1	496
Confini	496
Bene N° 47 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 4, piano 1 - T	496
Bene N° 48 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 25, piano S1	497
Consistenza	497
Bene N° 47 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 4, piano 1 - T	497
Bene N° 48 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 25, piano S1	497
Cronistoria Dati Catastali	498
Bene N° 47 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 4, piano 1 - T	498
Bene N° 48 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 25, piano S1	500
Dati Catastali	501
Bene N° 47 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 4, piano 1 - T	501
Bene N° 48 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 25, piano S1	502



Precisazioni.....	503
Bene N° 47 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 4, piano 1 - T	503
Bene N° 48 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 25, piano S1	505
Patti	505
Bene N° 47 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 4, piano 1 - T	505
Bene N° 48 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 25, piano S1	510
Stato conservativo.....	511
Bene N° 47 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 4, piano 1 - T	511
Bene N° 48 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 25, piano S1	511
Parti Comuni.....	511
Bene N° 47 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 4, piano 1 - T	511
Bene N° 48 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 25, piano S1	511
Servitù, censo, livello, usi civici	512
Bene N° 47 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 4, piano 1 - T	512
Bene N° 48 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 25, piano S1	512
Caratteristiche costruttive prevalenti	512
Bene N° 47 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 4, piano 1 - T	512
Bene N° 48 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 25, piano S1	513
Stato di occupazione	513
Bene N° 47 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 4, piano 1 - T	513
Bene N° 48 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 25, piano S1	514
Provenienze Ventennali.....	514
Bene N° 47 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 4, piano 1 - T	514
Bene N° 48 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 25, piano S1	516
Formalità pregiudizievoli.....	518
Bene N° 47 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 4, piano 1 - T	518
Bene N° 48 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 25, piano S1	519



Normativa urbanistica.....	520
Bene N° 47 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 4, piano 1 - T	520
Bene N° 48 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 25, piano S1	520
Regolarità edilizia.....	520
Bene N° 47 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 4, piano 1 - T	520
Bene N° 48 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 25, piano S1	521
Vincoli od oneri condominiali.....	522
Bene N° 47 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 4, piano 1 - T	522
Bene N° 48 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 25, piano S1	522
Lotto 25.....	524
Descrizione.....	525
Bene N° 49 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 5, piano 1 - T	525
Bene N° 50 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 27, piano S1	525
Completezza documentazione ex art. 567.....	525
Bene N° 49 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 5, piano 1 - T	526
Bene N° 50 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 27, piano S1	526
Titolarità.....	526
Bene N° 49 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 5, piano 1 - T	526
Bene N° 50 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 27, piano S1	527
Confini	527
Bene N° 49 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 5, piano 1 - T	527
Bene N° 50 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 27, piano S1	528
Consistenza	528
Bene N° 49 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 5, piano 1 - T	528
Bene N° 50 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 27, piano S1	528
Cronistoria Dati Catastali.....	529
Bene N° 49 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 5, piano 1 - T	529



Bene N° 50 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 27, piano S1	531
Dati Catastali.....	532
Bene N° 49 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 5, piano 1 - T	532
Bene N° 50 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 27, piano S1	533
Precisazioni.....	534
Bene N° 49 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 5, piano 1 - T	534
Bene N° 50 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 27, piano S1	536
Patti	536
Bene N° 49 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 5, piano 1 - T	536
Bene N° 50 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 27, piano S1	541
Stato conservativo.....	542
Bene N° 49 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 5, piano 1 - T	542
Bene N° 50 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 27, piano S1	542
Parti Comuni.....	542
Bene N° 49 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 5, piano 1 - T	542
Bene N° 50 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 27, piano S1	542
Servitù, censo, livello, usi civici	542
Bene N° 49 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 5, piano 1 - T	543
Bene N° 50 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 27, piano S1	543
Caratteristiche costruttive prevalenti	543
Bene N° 49 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 5, piano 1 - T	543
Bene N° 50 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 27, piano S1	544
Stato di occupazione	544
Bene N° 49 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 5, piano 1 - T	544
Bene N° 50 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 27, piano S1	544
Provenienze Ventennali.....	544
Bene N° 49 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 5, piano 1 - T	544



Bene N° 50 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 27, piano S1	546
Formalità pregiudizievoli.....	548
Bene N° 49 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 5, piano 1 - T	548
Bene N° 50 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 27, piano S1	549
Normativa urbanistica.....	550
Bene N° 49 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 5, piano 1 - T	550
Bene N° 50 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 27, piano S1	550
Regolarità edilizia.....	550
Bene N° 49 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 5, piano 1 - T	551
Bene N° 50 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 27, piano S1	552
Vincoli od oneri condominiali.....	552
Bene N° 49 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 5, piano 1 - T	552
Bene N° 50 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 27, piano S1	553
Lotto 26.....	554
Descrizione.....	555
Bene N° 51 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 6, piano 2 - T	555
Bene N° 52 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 29, piano S1	555
Completezza documentazione ex art. 567.....	555
Bene N° 51 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 6, piano 2 - T	556
Bene N° 52 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 29, piano S1	556
Titolarità.....	556
Bene N° 51 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 6, piano 2 - T	556
Bene N° 52 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 29, piano S1	557
Confini	557
Bene N° 51 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 6, piano 2 - T	557
Bene N° 52 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 29, piano S1	558
Consistenza	558



Bene N° 51 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 6, piano 2 - T	558
Bene N° 52 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 29, piano S1	558
Cronistoria Dati Catastali	559
Bene N° 51 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 6, piano 2 - T	559
Bene N° 52 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 29, piano S1	561
Dati Catastali	562
Bene N° 51 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 6, piano 2 - T	562
Bene N° 52 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 29, piano S1	563
Precisazioni	563
Bene N° 51 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 6, piano 2 - T	563
Bene N° 52 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 29, piano S1	566
Patti	566
Bene N° 51 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 6, piano 2 - T	566
Bene N° 52 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 29, piano S1	571
Stato conservativo	571
Bene N° 51 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 6, piano 2 - T	572
Bene N° 52 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 29, piano S1	572
Parti Comuni	572
Bene N° 51 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 6, piano 2 - T	572
Bene N° 52 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 29, piano S1	572
Servitù, censo, livello, usi civici	572
Bene N° 51 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 6, piano 2 - T	572
Bene N° 52 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 29, piano S1	573
Caratteristiche costruttive prevalenti	573
Bene N° 51 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 6, piano 2 - T	573
Bene N° 52 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 29, piano S1	574
Stato di occupazione	574



Bene N° 51 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 6, piano 2 - T	574
Bene N° 52 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 29, piano S1	575
Provenienze Ventennali.....	575
Bene N° 51 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 6, piano 2 - T	575
Bene N° 52 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 29, piano S1	577
Formalità pregiudizievoli.....	578
Bene N° 51 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 6, piano 2 - T	579
Bene N° 52 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 29, piano S1	580
Normativa urbanistica.....	581
Bene N° 51 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 6, piano 2 - T	581
Bene N° 52 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 29, piano S1	581
Regolarità edilizia.....	581
Bene N° 51 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 6, piano 2 - T	581
Bene N° 52 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 29, piano S1	582
Vincoli od oneri condominiali.....	583
Bene N° 51 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 6, piano 2 - T	583
Bene N° 52 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 29, piano S1	583
Lotto 27.....	584
Descrizione.....	585
Bene N° 53 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 7, piano 2 - T	585
Bene N° 54 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 31, piano S1	585
Completezza documentazione ex art. 567.....	585
Bene N° 53 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 7, piano 2 - T	586
Bene N° 54 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 31, piano S1	586
Titolarità.....	586
Bene N° 53 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 7, piano 2 - T	586
Bene N° 54 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 31, piano S1	587



Confini	587
Bene N° 53 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 7, piano 2 - T	587
Bene N° 54 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 31, piano S1	588
Consistenza	588
Bene N° 53 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 7, piano 2 - T	588
Bene N° 54 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 31, piano S1	588
Cronistoria Dati Catastali	589
Bene N° 53 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 7, piano 2 - T	589
Bene N° 54 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 31, piano S1	591
Dati Catastali.....	592
Bene N° 53 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 7, piano 2 - T	592
Bene N° 54 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 31, piano S1	593
Precisazioni.....	593
Bene N° 53 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 7, piano 2 - T	593
Bene N° 54 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 31, piano S1	596
Patti	596
Bene N° 53 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 7, piano 2 - T	596
Bene N° 54 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 31, piano S1	601
Stato conservativo.....	601
Bene N° 53 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 7, piano 2 - T	602
Bene N° 54 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 31, piano S1	602
Parti Comuni.....	602
Bene N° 53 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 7, piano 2 - T	602
Bene N° 54 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 31, piano S1	602
Servitù, censo, livello, usi civici	602
Bene N° 53 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 7, piano 2 - T	602
Bene N° 54 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 31, piano S1	603



Caratteristiche costruttive prevalenti	603
Bene N° 53 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 7, piano 2 - T	603
Bene N° 54 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 31, piano S1	604
Stato di occupazione	604
Bene N° 53 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 7, piano 2 - T	604
Bene N° 54 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 31, piano S1	605
Provenienze Ventennali.....	605
Bene N° 53 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 7, piano 2 - T	605
Bene N° 54 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 31, piano S1	607
Formalità pregiudizievoli.....	608
Bene N° 53 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 7, piano 2 - T	609
Bene N° 54 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 31, piano S1	610
Normativa urbanistica.....	611
Bene N° 53 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 7, piano 2 - T	611
Bene N° 54 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 31, piano S1	611
Regolarità edilizia.....	611
Bene N° 53 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 7, piano 2 - T	611
Bene N° 54 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 31, piano S1	612
Vincoli od oneri condominiali.....	613
Bene N° 53 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 7, piano 2 - T	613
Bene N° 54 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 31, piano S1	613
Lotto 28.....	614
Descrizione.....	615
Bene N° 55 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 8, piano 2 - T	615
Bene N° 56 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 33, piano S1	615
Completezza documentazione ex art. 567.....	615
Bene N° 55 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 8, piano 2 - T	616



Bene N° 56 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 33, piano S1	616
Titolarità.....	616
Bene N° 55 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 8, piano 2 - T	616
Bene N° 56 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 33, piano S1	617
Confini	617
Bene N° 55 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 8, piano 2 - T	617
Bene N° 56 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 33, piano S1	618
Consistenza	618
Bene N° 55 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 8, piano 2 - T	618
Bene N° 56 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 33, piano S1	618
Cronistoria Dati Catastali.....	619
Bene N° 55 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 8, piano 2 - T	619
Bene N° 56 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 33, piano S1	621
Dati Catastali.....	622
Bene N° 55 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 8, piano 2 - T	622
Bene N° 56 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 33, piano S1	623
Precisazioni.....	624
Bene N° 55 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 8, piano 2 - T	624
Bene N° 56 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 33, piano S1	626
Patti	626
Bene N° 55 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 8, piano 2 - T	626
Bene N° 56 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 33, piano S1	631
Stato conservativo.....	632
Bene N° 55 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 8, piano 2 - T	632
Bene N° 56 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 33, piano S1	632
Parti Comuni.....	632
Bene N° 55 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 8, piano 2 - T	632



Bene N° 56 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 33, piano S1	632
Servitù, censo, livello, usi civici	633
Bene N° 55 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 8, piano 2 - T	633
Bene N° 56 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 33, piano S1	633
Caratteristiche costruttive prevalenti	633
Bene N° 55 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 8, piano 2 - T	633
Bene N° 56 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 33, piano S1	634
Stato di occupazione	634
Bene N° 55 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 8, piano 2 - T	634
Bene N° 56 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 33, piano S1	634
Provenienze Ventennali.....	635
Bene N° 55 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 8, piano 2 - T	635
Bene N° 56 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 33, piano S1	636
Formalità pregiudizievoli.....	638
Bene N° 55 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 8, piano 2 - T	638
Bene N° 56 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 33, piano S1	639
Normativa urbanistica.....	640
Bene N° 55 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 8, piano 2 - T	640
Bene N° 56 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 33, piano S1	641
Regolarità edilizia.....	641
Bene N° 55 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 8, piano 2 - T	641
Bene N° 56 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 33, piano S1	642
Vincoli od oneri condominiali.....	642
Bene N° 55 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 8, piano 2 - T	642
Bene N° 56 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 33, piano S1	643
Lotto 29.....	644
Descrizione.....	645



Bene N° 57 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 9, piano 2 - T	645
Bene N° 58 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 35, piano S1	645
Completezza documentazione ex art. 567	645
Bene N° 57 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 9, piano 2 - T	646
Bene N° 58 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 35, piano S1	646
Titolarità.....	646
Bene N° 57 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 9, piano 2 - T	646
Bene N° 58 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 35, piano S1	647
Confini	647
Bene N° 57 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 9, piano 2 - T	647
Bene N° 58 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 35, piano S1	648
Consistenza	648
Bene N° 57 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 9, piano 2 - T	648
Bene N° 58 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 35, piano S1	648
Cronistoria Dati Catastali	649
Bene N° 57 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 9, piano 2 - T	649
Bene N° 58 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 35, piano S1	651
Dati Catastali.....	652
Bene N° 57 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 9, piano 2 - T	652
Bene N° 58 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 35, piano S1	653
Precisazioni.....	654
Bene N° 57 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 9, piano 2 - T	654
Bene N° 58 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 35, piano S1	656
Patti	656
Bene N° 57 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 9, piano 2 - T	656
Bene N° 58 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 35, piano S1	661
Stato conservativo.....	662



Bene N° 57 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 9, piano 2 - T	662
Bene N° 58 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 35, piano S1	662
Parti Comuni.....	662
Bene N° 57 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 9, piano 2 - T	662
Bene N° 58 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 35, piano S1	662
Servitù, censo, livello, usi civici	662
Bene N° 57 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 9, piano 2 - T	663
Bene N° 58 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 35, piano S1	663
Caratteristiche costruttive prevalenti	663
Bene N° 57 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 9, piano 2 - T	663
Bene N° 58 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 35, piano S1	664
Stato di occupazione	664
Bene N° 57 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 9, piano 2 - T	664
Bene N° 58 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 35, piano S1	664
Provenienze Ventennali.....	664
Bene N° 57 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 9, piano 2 - T	664
Bene N° 58 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 35, piano S1	666
Formalità pregiudizievoli.....	668
Bene N° 57 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 9, piano 2 - T	668
Bene N° 58 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 35, piano S1	669
Normativa urbanistica.....	670
Bene N° 57 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 9, piano 2 - T	670
Bene N° 58 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 35, piano S1	670
Regolarità edilizia.....	671
Bene N° 57 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 9, piano 2 - T	671
Bene N° 58 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 35, piano S1	672
Vincoli od oneri condominiali.....	672



Bene N° 57 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 9, piano 2 - T	672
Bene N° 58 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 35, piano S1	673
Lotto 30.....	674
Descrizione.....	675
Bene N° 59 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 10, piano 2 - T	675
Bene N° 60 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 40, piano S1	675
Completezza documentazione ex art. 567	675
Bene N° 59 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 10, piano 2 - T	676
Bene N° 60 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 40, piano S1	676
Titolarità.....	676
Bene N° 59 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 10, piano 2 - T	676
Bene N° 60 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 40, piano S1	677
Confini	677
Bene N° 59 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 10, piano 2 - T	677
Bene N° 60 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 40, piano S1	678
Consistenza	678
Bene N° 59 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 10, piano 2 - T	678
Bene N° 60 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 40, piano S1	678
Cronistoria Dati Catastali	679
Bene N° 59 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 10, piano 2 - T	679
Bene N° 60 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 40, piano S1	681
Dati Catastali.....	682
Bene N° 59 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 10, piano 2 - T	682
Bene N° 60 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 40, piano S1	683
Precisazioni.....	684
Bene N° 59 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 10, piano 2 - T	684
Bene N° 60 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 40, piano S1	686



Patti	686
Bene N° 59 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 10, piano 2 - T	686
Bene N° 60 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 40, piano S1	691
Stato conservativo.....	692
Bene N° 59 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 10, piano 2 - T	692
Bene N° 60 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 40, piano S1	692
Parti Comuni.....	692
Bene N° 59 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 10, piano 2 - T	692
Bene N° 60 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 40, piano S1	692
Servitù, censo, livello, usi civici	692
Bene N° 59 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 10, piano 2 - T	693
Bene N° 60 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 40, piano S1	693
Caratteristiche costruttive prevalenti	693
Bene N° 59 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 10, piano 2 - T	693
Bene N° 60 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 40, piano S1	694
Stato di occupazione	694
Bene N° 59 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 10, piano 2 - T	694
Bene N° 60 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 40, piano S1	694
Provenienze Ventennali.....	694
Bene N° 59 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 10, piano 2 - T	694
Bene N° 60 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 40, piano S1	696
Formalità pregiudizievoli.....	698
Bene N° 59 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 10, piano 2 - T	698
Bene N° 60 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 40, piano S1	699
Normativa urbanistica.....	700
Bene N° 59 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 10, piano 2 - T	700
Bene N° 60 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 40, piano S1	700



Regolarità edilizia.....	701
Bene N° 59 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 10, piano 2 - T	701
Bene N° 60 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 40, piano S1	702
Vincoli od oneri condominiali.....	702
Bene N° 59 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 10, piano 2 - T	702
Bene N° 60 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 40, piano S1	703
Lotto 31.....	704
Descrizione.....	705
Bene N° 61 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 11, piano 3 - T	705
Bene N° 62 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 39, piano S1	705
Completezza documentazione ex art. 567.....	705
Bene N° 61 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 11, piano 3 - T	706
Bene N° 62 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 39, piano S1	706
Titolarità.....	706
Bene N° 61 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 11, piano 3 - T	706
Bene N° 62 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 39, piano S1	707
Confini	707
Bene N° 61 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 11, piano 3 - T	707
Bene N° 62 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 39, piano S1	708
Consistenza	708
Bene N° 61 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 11, piano 3 - T	708
Bene N° 62 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 39, piano S1	708
Cronistoria Dati Catastali.....	709
Bene N° 61 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 11, piano 3 - T	709
Bene N° 62 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 39, piano S1	711
Dati Catastali.....	712
Bene N° 61 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 11, piano 3 - T	712



Bene N° 62 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 39, piano S1	713
Precisazioni.....	714
Bene N° 61 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 11, piano 3 - T	714
Bene N° 62 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 39, piano S1	716
Patti	716
Bene N° 61 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 11, piano 3 - T	716
Bene N° 62 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 39, piano S1	721
Stato conservativo.....	722
Bene N° 61 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 11, piano 3 - T	722
Bene N° 62 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 39, piano S1	722
Parti Comuni.....	722
Bene N° 61 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 11, piano 3 - T	722
Bene N° 62 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 39, piano S1	722
Servitù, censo, livello, usi civici	722
Bene N° 61 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 11, piano 3 - T	723
Bene N° 62 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 39, piano S1	723
Caratteristiche costruttive prevalenti	723
Bene N° 61 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 11, piano 3 - T	723
Bene N° 62 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 39, piano S1	724
Stato di occupazione	724
Bene N° 61 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 11, piano 3 - T	724
Bene N° 62 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 39, piano S1	724
Provenienze Ventennali.....	724
Bene N° 61 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 11, piano 3 - T	725
Bene N° 62 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 39, piano S1	726
Formalità pregiudizievoli.....	728
Bene N° 61 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 11, piano 3 - T	728



Bene N° 62 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 39, piano S1	729
Normativa urbanistica.....	730
Bene N° 61 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 11, piano 3 - T	730
Bene N° 62 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 39, piano S1	730
Regolarità edilizia.....	731
Bene N° 61 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 11, piano 3 - T	731
Bene N° 62 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 39, piano S1	732
Vincoli od oneri condominiali.....	732
Bene N° 61 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 11, piano 3 - T	732
Bene N° 62 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 39, piano S1	733
Lotto 32.....	734
Descrizione.....	735
Bene N° 63 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 12, piano 3 - T	735
Bene N° 64 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 38, piano S1	735
Completezza documentazione ex art. 567	735
Bene N° 63 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 12, piano 3 - T	736
Bene N° 64 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 38, piano S1	736
Titolarità.....	736
Bene N° 63 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 12, piano 3 - T	736
Bene N° 64 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 38, piano S1	737
Confini	737
Bene N° 63 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 12, piano 3 - T	737
Bene N° 64 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 38, piano S1	738
Consistenza	738
Bene N° 63 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 12, piano 3 - T	738
Bene N° 64 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 38, piano S1	738
Cronistoria Dati Catastali	739



Bene N° 63 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 12, piano 3 - T	739
Bene N° 64 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 38, piano S1	741
Dati Catastali.....	742
Bene N° 63 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 12, piano 3 - T	742
Bene N° 64 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 38, piano S1	743
Precisazioni.....	744
Bene N° 63 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 12, piano 3 - T	744
Bene N° 64 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 38, piano S1	746
Patti	746
Bene N° 63 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 12, piano 3 - T	746
Bene N° 64 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 38, piano S1	751
Stato conservativo.....	752
Bene N° 63 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 12, piano 3 - T	752
Bene N° 64 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 38, piano S1	752
Parti Comuni.....	752
Bene N° 63 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 12, piano 3 - T	752
Bene N° 64 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 38, piano S1	752
Servitù, censo, livello, usi civici	752
Bene N° 63 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 12, piano 3 - T	753
Bene N° 64 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 38, piano S1	753
Caratteristiche costruttive prevalenti	753
Bene N° 63 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 12, piano 3 - T	753
Bene N° 64 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 38, piano S1	754
Stato di occupazione	754
Bene N° 63 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 12, piano 3 - T	754
Bene N° 64 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 38, piano S1	754
Provenienze Ventennali.....	754



Bene N° 63 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 12, piano 3 - T	754
Bene N° 64 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 38, piano S1	756
Formalità pregiudizievoli.....	758
Bene N° 63 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 12, piano 3 - T	758
Bene N° 64 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 38, piano S1	759
Normativa urbanistica.....	760
Bene N° 63 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 12, piano 3 - T	760
Bene N° 64 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 38, piano S1	760
Regolarità edilizia.....	761
Bene N° 63 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 12, piano 3 - T	761
Bene N° 64 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 38, piano S1	762
Vincoli od oneri condominiali.....	762
Bene N° 63 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 12, piano 3 - T	762
Bene N° 64 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 38, piano S1	763
Lotto 33.....	764
Descrizione.....	765
Bene N° 65 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 13, piano 3 - T	765
Bene N° 66 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 37, piano S1	765
Completezza documentazione ex art. 567	765
Bene N° 65 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 13, piano 3 - T	766
Bene N° 66 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 37, piano S1	766
Titolarità.....	766
Bene N° 65 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 13, piano 3 - T	766
Bene N° 66 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 37, piano S1	767
Confini	767
Bene N° 65 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 13, piano 3 - T	767
Bene N° 66 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 37, piano S1	768



Consistenza	768
Bene N° 65 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 13, piano 3 - T	768
Bene N° 66 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 37, piano S1	768
Cronistoria Dati Catastali	769
Bene N° 65 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 13, piano 3 - T	769
Bene N° 66 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 37, piano S1	771
Dati Catastali	772
Bene N° 65 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 13, piano 3 - T	772
Bene N° 66 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 37, piano S1	773
Precisazioni	774
Bene N° 65 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 13, piano 3 - T	774
Bene N° 66 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 37, piano S1	776
Patti	776
Bene N° 65 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 13, piano 3 - T	776
Bene N° 66 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 37, piano S1	781
Stato conservativo	782
Bene N° 65 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 13, piano 3 - T	782
Bene N° 66 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 37, piano S1	782
Parti Comuni	782
Bene N° 65 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 13, piano 3 - T	782
Bene N° 66 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 37, piano S1	782
Servitù, censo, livello, usi civici	783
Bene N° 65 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 13, piano 3 - T	783
Bene N° 66 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 37, piano S1	783
Caratteristiche costruttive prevalenti	783
Bene N° 65 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 13, piano 3 - T	783
Bene N° 66 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 37, piano S1	784



Stato di occupazione	784
Bene N° 65 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 13, piano 3 - T	784
Bene N° 66 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 37, piano S1	784
Provenienze Ventennali.....	785
Bene N° 65 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 13, piano 3 - T	785
Bene N° 66 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 37, piano S1	786
Formalità pregiudizievoli.....	788
Bene N° 65 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 13, piano 3 - T	788
Bene N° 66 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 37, piano S1	789
Normativa urbanistica.....	790
Bene N° 65 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 13, piano 3 - T	790
Bene N° 66 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 37, piano S1	790
Regolarità edilizia.....	791
Bene N° 65 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 13, piano 3 - T	791
Bene N° 66 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 37, piano S1	792
Vincoli od oneri condominiali.....	792
Bene N° 65 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 13, piano 3 - T	792
Bene N° 66 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 37, piano S1	793
Lotto 34.....	794
Descrizione.....	795
Bene N° 67 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 14, piano 3 - T	795
Bene N° 68 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 36, piano S1	795
Completezza documentazione ex art. 567	795
Bene N° 67 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 14, piano 3 - T	796
Bene N° 68 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 36, piano S1	796
Titolarità.....	796
Bene N° 67 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 14, piano 3 - T	796



Bene N° 68 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 36, piano S1	797
Confini	797
Bene N° 67 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 14, piano 3 - T	797
Bene N° 68 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 36, piano S1	798
Consistenza	798
Bene N° 67 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 14, piano 3 - T	798
Bene N° 68 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 36, piano S1	798
Cronistoria Dati Catastali	799
Bene N° 67 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 14, piano 3 - T	799
Bene N° 68 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 36, piano S1	801
Dati Catastali	802
Bene N° 67 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 14, piano 3 - T	802
Bene N° 68 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 36, piano S1	803
Precisazioni	804
Bene N° 67 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 14, piano 3 - T	804
Bene N° 68 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 36, piano S1	806
Patti	806
Bene N° 67 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 14, piano 3 - T	806
Bene N° 68 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 36, piano S1	811
Stato conservativo	812
Bene N° 67 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 14, piano 3 - T	812
Bene N° 68 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 36, piano S1	812
Parti Comuni	812
Bene N° 67 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 14, piano 3 - T	812
Bene N° 68 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 36, piano S1	812
Servitù, censo, livello, usi civici	812
Bene N° 67 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 14, piano 3 - T	813



Bene N° 68 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 36, piano S1	813
Caratteristiche costruttive prevalenti	813
Bene N° 67 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 14, piano 3 - T	813
Bene N° 68 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 36, piano S1	814
Stato di occupazione	814
Bene N° 67 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 14, piano 3 - T	814
Bene N° 68 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 36, piano S1	814
Provenienze Ventennali.....	814
Bene N° 67 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 14, piano 3 - T	814
Bene N° 68 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 36, piano S1	816
Formalità pregiudizievoli.....	818
Bene N° 67 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 14, piano 3 - T	818
Bene N° 68 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 36, piano S1	819
Normativa urbanistica.....	820
Bene N° 67 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 14, piano 3 - T	820
Bene N° 68 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 36, piano S1	820
Regolarità edilizia.....	820
Bene N° 67 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 14, piano 3 - T	821
Bene N° 68 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 36, piano S1	822
Vincoli od oneri condominiali.....	822
Bene N° 67 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 14, piano 3 - T	822
Bene N° 68 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 36, piano S1	823
Lotto 35.....	824
Descrizione.....	825
Bene N° 69 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 15, piano 3 - T	825
Bene N° 70 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 34, piano S1	825
Completezza documentazione ex art. 567	825



Bene N° 69 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 15, piano 3 - T	826
Bene N° 70 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 34, piano S1	826
Titolarità.....	826
Bene N° 69 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 15, piano 3 - T	826
Bene N° 70 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 34, piano S1	827
Confini	827
Bene N° 69 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 15, piano 3 - T	827
Bene N° 70 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 34, piano S1	828
Consistenza	828
Bene N° 69 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 15, piano 3 - T	828
Bene N° 70 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 34, piano S1	828
Cronistoria Dati Catastali	829
Bene N° 69 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 15, piano 3 - T	829
Bene N° 70 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 34, piano S1	831
Dati Catastali.....	832
Bene N° 69 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 15, piano 3 - T	832
Bene N° 70 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 34, piano S1	833
Precisazioni.....	833
Bene N° 69 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 15, piano 3 - T	834
Bene N° 70 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 34, piano S1	836
Patti	836
Bene N° 69 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 15, piano 3 - T	836
Bene N° 70 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 34, piano S1	841
Stato conservativo.....	841
Bene N° 69 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 15, piano 3 - T	842
Bene N° 70 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 34, piano S1	842
Parti Comuni.....	842



Bene N° 69 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 15, piano 3 - T	842
Bene N° 70 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 34, piano S1	842
Servitù, censo, livello, usi civici	842
Bene N° 69 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 15, piano 3 - T	842
Bene N° 70 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 34, piano S1	843
Caratteristiche costruttive prevalenti	843
Bene N° 69 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 15, piano 3 - T	843
Bene N° 70 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 34, piano S1	844
Stato di occupazione	844
Bene N° 69 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 15, piano 3 - T	844
Bene N° 70 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 34, piano S1	844
Provenienze Ventennali.....	844
Bene N° 69 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 15, piano 3 - T	844
Bene N° 70 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 34, piano S1	846
Formalità pregiudizievoli.....	848
Bene N° 69 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 15, piano 3 - T	848
Bene N° 70 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 34, piano S1	849
Normativa urbanistica.....	850
Bene N° 69 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 15, piano 3 - T	850
Bene N° 70 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 34, piano S1	850
Regolarità edilizia.....	850
Bene N° 69 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 15, piano 3 - T	850
Bene N° 70 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 34, piano S1	851
Vincoli od oneri condominiali.....	852
Bene N° 69 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 15, piano 3 - T	852
Bene N° 70 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 34, piano S1	853
Lotto 36.....	854



Descrizione.....	855
Bene N° 71 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 16, piano 4 - T	855
Bene N° 72 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 32, piano S1	855
Completezza documentazione ex art. 567	855
Bene N° 71 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 16, piano 4 - T	856
Bene N° 72 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 32, piano S1	856
Titolarità.....	856
Bene N° 71 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 16, piano 4 - T	856
Bene N° 72 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 32, piano S1	857
Confini	857
Bene N° 71 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 16, piano 4 - T	857
Bene N° 72 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 32, piano S1	858
Consistenza	858
Bene N° 71 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 16, piano 4 - T	858
Bene N° 72 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 32, piano S1	858
Cronistoria Dati Catastali	859
Bene N° 71 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 16, piano 4 - T	859
Bene N° 72 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 32, piano S1	861
Dati Catastali.....	862
Bene N° 71 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 16, piano 4 - T	862
Bene N° 72 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 32, piano S1	863
Precisazioni.....	864
Bene N° 71 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 16, piano 4 - T	864
Bene N° 72 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 32, piano S1	866
Patti	866
Bene N° 71 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 16, piano 4 - T	866
Bene N° 72 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 32, piano S1	871



Stato conservativo.....	872
Bene N° 71 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 16, piano 4 - T	872
Bene N° 72 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 32, piano S1	872
Parti Comuni.....	872
Bene N° 71 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 16, piano 4 - T	872
Bene N° 72 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 32, piano S1	872
Servitù, censo, livello, usi civici	872
Bene N° 71 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 16, piano 4 - T	873
Bene N° 72 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 32, piano S1	873
Caratteristiche costruttive prevalenti	873
Bene N° 71 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 16, piano 4 - T	873
Bene N° 72 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 32, piano S1	874
Stato di occupazione	874
Bene N° 71 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 16, piano 4 - T	874
Bene N° 72 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 32, piano S1	874
Provenienze Ventennali.....	874
Bene N° 71 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 16, piano 4 - T	875
Bene N° 72 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 32, piano S1	876
Formalità pregiudizievoli.....	878
Bene N° 71 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 16, piano 4 - T	878
Bene N° 72 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 32, piano S1	879
Normativa urbanistica.....	880
Bene N° 71 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 16, piano 4 - T	880
Bene N° 72 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 32, piano S1	880
Regolarità edilizia.....	881
Bene N° 71 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 16, piano 4 - T	881
Bene N° 72 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 32, piano S1	882



Vincoli od oneri condominiali.....	882
Bene N° 71 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 16, piano 4 - T.....	882
Bene N° 72 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 32, piano S1.....	883
Lotto 37.....	884
Descrizione.....	885
Bene N° 73 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 17, piano 4 - T.....	885
Bene N° 74 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 30, piano S1.....	885
Completezza documentazione ex art. 567.....	885
Bene N° 73 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 17, piano 4 - T.....	886
Bene N° 74 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 30, piano S1.....	886
Titolarità.....	886
Bene N° 73 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 17, piano 4 - T.....	886
Bene N° 74 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 30, piano S1.....	887
Confini.....	887
Bene N° 73 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 17, piano 4 - T.....	887
Bene N° 74 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 30, piano S1.....	888
Consistenza.....	888
Bene N° 73 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 17, piano 4 - T.....	888
Bene N° 74 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 30, piano S1.....	888
Cronistoria Dati Catastali.....	889
Bene N° 73 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 17, piano 4 - T.....	889
Bene N° 74 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 30, piano S1.....	891
Dati Catastali.....	892
Bene N° 73 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 17, piano 4 - T.....	892
Bene N° 74 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 30, piano S1.....	893
Precisazioni.....	893
Bene N° 73 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 17, piano 4 - T.....	894



Bene N° 74 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 30, piano S1	896
Patti	896
Bene N° 73 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 17, piano 4 - T	896
Bene N° 74 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 30, piano S1	901
Stato conservativo.....	901
Bene N° 73 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 17, piano 4 - T	902
Bene N° 74 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 30, piano S1	902
Parti Comuni.....	902
Bene N° 73 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 17, piano 4 - T	902
Bene N° 74 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 30, piano S1	902
Servitù, censo, livello, usi civici	902
Bene N° 73 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 17, piano 4 - T	902
Bene N° 74 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 30, piano S1	903
Caratteristiche costruttive prevalenti	903
Bene N° 73 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 17, piano 4 - T	903
Bene N° 74 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 30, piano S1	904
Stato di occupazione	904
Bene N° 73 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 17, piano 4 - T	904
Bene N° 74 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 30, piano S1	904
Provenienze Ventennali.....	904
Bene N° 73 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 17, piano 4 - T	904
Bene N° 74 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 30, piano S1	906
Formalità pregiudizievoli.....	908
Bene N° 73 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 17, piano 4 - T	908
Bene N° 74 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 30, piano S1	909
Normativa urbanistica.....	910
Bene N° 73 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 17, piano 4 - T	910



Bene N° 74 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 30, piano S1	910
Regolarità edilizia.....	910
Bene N° 73 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 17, piano 4 - T	911
Bene N° 74 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 30, piano S1	912
Vincoli od oneri condominiali.....	912
Bene N° 73 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 17, piano 4 - T	912
Bene N° 74 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 30, piano S1	913
Lotto 38.....	914
Descrizione.....	915
Bene N° 75 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 18, piano 4 - T	915
Bene N° 76 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 28, piano S1	915
Completezza documentazione ex art. 567.....	915
Bene N° 75 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 18, piano 4 - T	916
Bene N° 76 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 28, piano S1	916
Titolarità.....	916
Bene N° 75 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 18, piano 4 - T	916
Bene N° 76 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 28, piano S1	917
Confini	917
Bene N° 75 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 18, piano 4 - T	917
Bene N° 76 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 28, piano S1	918
Consistenza	918
Bene N° 75 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 18, piano 4 - T	918
Bene N° 76 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 28, piano S1	918
Cronistoria Dati Catastali.....	919
Bene N° 75 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 18, piano 4 - T	919
Bene N° 76 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 28, piano S1	921
Dati Catastali.....	922



Bene N° 75 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 18, piano 4 - T	922
Bene N° 76 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 28, piano S1	923
Precisazioni	924
Bene N° 75 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 18, piano 4 - T	924
Bene N° 76 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 28, piano S1	926
Patti	926
Bene N° 75 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 18, piano 4 - T	926
Bene N° 76 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 28, piano S1	931
Stato conservativo.....	932
Bene N° 75 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 18, piano 4 - T	932
Bene N° 76 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 28, piano S1	932
Parti Comuni.....	932
Bene N° 75 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 18, piano 4 - T	932
Bene N° 76 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 28, piano S1	932
Servitù, censo, livello, usi civici	932
Bene N° 75 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 18, piano 4 - T	933
Bene N° 76 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 28, piano S1	933
Caratteristiche costruttive prevalenti	933
Bene N° 75 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 18, piano 4 - T	933
Bene N° 76 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 28, piano S1	934
Stato di occupazione	934
Bene N° 75 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 18, piano 4 - T	934
Bene N° 76 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 28, piano S1	934
Provenienze Ventennali.....	934
Bene N° 75 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 18, piano 4 - T	934
Bene N° 76 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 28, piano S1	936
Formalità pregiudizievoli.....	938



Bene N° 75 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 18, piano 4 - T	938
Bene N° 76 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 28, piano S1	939
Normativa urbanistica.....	940
Bene N° 75 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 18, piano 4 - T	940
Bene N° 76 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 28, piano S1	940
Regolarità edilizia.....	941
Bene N° 75 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 18, piano 4 - T	941
Bene N° 76 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 28, piano S1	942
Vincoli od oneri condominiali	942
Bene N° 75 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 18, piano 4 - T	942
Bene N° 76 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 28, piano S1	943
Lotto 39.....	944
Descrizione.....	945
Bene N° 77 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 19, piano 4 - T	945
Bene N° 78 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 26, piano S1	945
Completezza documentazione ex art. 567	945
Bene N° 77 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 19, piano 4 - T	946
Bene N° 78 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 26, piano S1	946
Titolarità.....	946
Bene N° 77 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 19, piano 4 - T	946
Bene N° 78 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 26, piano S1	947
Confini	947
Bene N° 77 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 19, piano 4 - T	947
Bene N° 78 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 26, piano S1	948
Consistenza	948
Bene N° 77 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 19, piano 4 - T	948
Bene N° 78 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 26, piano S1	948



Cronistoria Dati Catastali.....	949
Bene N° 77 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 19, piano 4 - T.....	949
Bene N° 78 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 26, piano S1.....	951
Dati Catastali.....	952
Bene N° 77 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 19, piano 4 - T.....	952
Bene N° 78 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 26, piano S1.....	953
Precisazioni.....	954
Bene N° 77 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 19, piano 4 - T.....	954
Bene N° 78 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 26, piano S1.....	956
Patti.....	956
Bene N° 77 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 19, piano 4 - T.....	956
Bene N° 78 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 26, piano S1.....	961
Stato conservativo.....	962
Bene N° 77 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 19, piano 4 - T.....	962
Bene N° 78 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 26, piano S1.....	962
Parti Comuni.....	962
Bene N° 77 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 19, piano 4 - T.....	962
Bene N° 78 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 26, piano S1.....	962
Servitù, censo, livello, usi civici.....	962
Bene N° 77 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 19, piano 4 - T.....	963
Bene N° 78 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 26, piano S1.....	963
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	963
Bene N° 77 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 19, piano 4 - T.....	963
Bene N° 78 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 26, piano S1.....	964
Stato di occupazione.....	964
Bene N° 77 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 19, piano 4 - T.....	964
Bene N° 78 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 26, piano S1.....	964



Provenienze Ventennali.....	964
Bene N° 77 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 19, piano 4 - T.....	964
Bene N° 78 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 26, piano S1.....	966
Formalità pregiudizievoli.....	968
Bene N° 77 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 19, piano 4 - T.....	968
Bene N° 78 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 26, piano S1.....	969
Normativa urbanistica.....	970
Bene N° 77 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 19, piano 4 - T.....	970
Bene N° 78 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 26, piano S1.....	970
Regolarità edilizia.....	970
Bene N° 77 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 19, piano 4 - T.....	971
Bene N° 78 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 26, piano S1.....	972
Vincoli od oneri condominiali.....	972
Bene N° 77 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 19, piano 4 - T.....	972
Bene N° 78 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 26, piano S1.....	973
Stima / Formazione lotti.....	974
Lotto 2	975
Lotto 4	977
Lotto 6	978
Lotto 7	980
Lotto 9	982
Lotto 10	984
Lotto 11	985
Lotto 12	987
Lotto 17	989
Lotto 19	991
Lotto 20	992
Lotto 21	994
Lotto 22	996
Lotto 23	998
Lotto 24	999
Lotto 25	1001



Lotto 26	1003
Lotto 27	1005
Lotto 28	1006
Lotto 29	1008
Lotto 30	1010
Lotto 31	1011
Lotto 32	1013
Lotto 33	1015
Lotto 34	1017
Lotto 35	1018
Lotto 36	1020
Lotto 37	1022
Lotto 38	1024
Lotto 39	1025
Riserve e particolarità da segnalare.....	1027
Riepilogo bando d'asta.....	1029
Lotto 2	1029
Lotto 4	1029
Lotto 6	1030
Lotto 7	1031
Lotto 9	1032
Lotto 10	1033
Lotto 11	1034
Lotto 12	1034
Lotto 17	1035
Lotto 19	1036
Lotto 20	1037
Lotto 21	1038
Lotto 22	1039
Lotto 23	1040
Lotto 24	1040
Lotto 25	1041
Lotto 26	1042
Lotto 27	1043
Lotto 28	1044
Lotto 29	1045
Lotto 30	1046
Lotto 31	1046



Lotto 32.....	1047
Lotto 33.....	1048
Lotto 34.....	1049
Lotto 35.....	1050
Lotto 36.....	1051
Lotto 37.....	1051
Lotto 38.....	1052
Lotto 39.....	1053
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 54/2018 del R.G.E.....	1055
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 80.000,00	1055
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 80.000,00	1056
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 85.000,00	1057
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 80.000,00	1058
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 80.000,00	1059
Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 85.000,00	1060
Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 90.000,00	1061
Lotto 12 - Prezzo base d'asta: € 80.000,00	1062
Lotto 17 - Prezzo base d'asta: € 85.000,00	1063
Lotto 19 - Prezzo base d'asta: € 80.000,00	1064
Lotto 20 - Prezzo base d'asta: € 95.000,00	1065
Lotto 21 - Prezzo base d'asta: € 90.000,00	1066
Lotto 22 - Prezzo base d'asta: € 90.000,00	1067
Lotto 23 - Prezzo base d'asta: € 65.000,00	1068
Lotto 24 - Prezzo base d'asta: € 90.000,00	1069
Lotto 25 - Prezzo base d'asta: € 85.000,00	1070
Lotto 26 - Prezzo base d'asta: € 85.000,00	1072
Lotto 27 - Prezzo base d'asta: € 90.000,00	1073
Lotto 28 - Prezzo base d'asta: € 65.000,00	1074
Lotto 29 - Prezzo base d'asta: € 90.000,00	1075
Lotto 30 - Prezzo base d'asta: € 85.000,00	1076
Lotto 31 - Prezzo base d'asta: € 85.000,00	1077
Lotto 32 - Prezzo base d'asta: € 90.000,00	1078
Lotto 33 - Prezzo base d'asta: € 65.000,00	1079
Lotto 34 - Prezzo base d'asta: € 90.000,00	1080
Lotto 35 - Prezzo base d'asta: € 85.000,00	1081
Lotto 36 - Prezzo base d'asta: € 85.000,00	1082
Lotto 37 - Prezzo base d'asta: € 90.000,00	1083
Lotto 38 - Prezzo base d'asta: € 65.000,00	1084



Lotto 39 - Prezzo base d'asta: € 85.000,00.....1085



INCARICO

All'udienza del 10/12/2018, il sottoscritto Geom. Zaccardini Maurizio, con studio in Via Bernardo Pasquini, 159 - 00124 - Roma (RM), email maurizio.zaccardini@geopec.it, PEC maurizio.zaccardini@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/01/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 2, piano 1 - T
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 2, piano S1
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 4, piano 1 - T
- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 4, piano S1
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 6, piano 2 - T
- **Bene N° 12** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 6, piano S1
- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 7, piano 2 - T
- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 7, piano S1
- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 9, piano 2 - T
- **Bene N° 18** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 9, piano S1
- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 10, piano 2 - T
- **Bene N° 20** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 10, piano S1
- **Bene N° 21** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 11, piano 3 - T
- **Bene N° 22** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 11, piano S1
- **Bene N° 23** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 12, piano 3 - T
- **Bene N° 24** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 12, piano S1
- **Bene N° 33** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 17, piano 4 - T
- **Bene N° 34** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 17, piano S1



- **Bene N° 37** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 19, piano 4 - T
- **Bene N° 38** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 19, piano S1
- **Bene N° 39** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 20, piano 4 - T
- **Bene N° 40** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 20, piano S1
- **Bene N° 41** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 1, piano 1 - T
- **Bene N° 42** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 21, piano S1
- **Bene N° 43** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 2, piano 1 - T
- **Bene N° 44** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 22, piano S1
- **Bene N° 45** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 3, piano 1 - T
- **Bene N° 46** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 23, piano S1
- **Bene N° 47** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 4, piano 1 - T
- **Bene N° 48** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 25, piano S1
- **Bene N° 49** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 5, piano 1 - T
- **Bene N° 50** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 27, piano S1
- **Bene N° 51** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 6, piano 2 - T
- **Bene N° 52** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 29, piano S1
- **Bene N° 53** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 7, piano 2 - T
- **Bene N° 54** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 31, piano S1
- **Bene N° 55** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 8, piano 2 - T
- **Bene N° 56** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 33, piano S1
- **Bene N° 57** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 9, piano 2 - T
- **Bene N° 58** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 35, piano S1



- **Bene N° 59** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 10, piano 2 - T
- **Bene N° 60** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 40, piano S1
- **Bene N° 61** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 11, piano 3 - T
- **Bene N° 62** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 39, piano S1
- **Bene N° 63** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 12, piano 3 - T
- **Bene N° 64** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 38, piano S1
- **Bene N° 65** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 13, piano 3 - T
- **Bene N° 66** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 37, piano S1
- **Bene N° 67** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 14, piano 3 - T
- **Bene N° 68** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 36, piano S1
- **Bene N° 69** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 15, piano 3 - T
- **Bene N° 70** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 34, piano S1
- **Bene N° 71** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 16, piano 4 - T
- **Bene N° 72** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 32, piano S1
- **Bene N° 73** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 17, piano 4 - T
- **Bene N° 74** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 30, piano S1
- **Bene N° 75** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 18, piano 4 - T
- **Bene N° 76** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 28, piano S1
- **Bene N° 77** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 19, piano 4 - T
- **Bene N° 78** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 26, piano S1



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 2, piano 1 - T
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 2, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 1 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere, ripostiglio, balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°2 sita al piano terra della stessa Scala.

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

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 2, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 2) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 1 - T



Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 2, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 1 - T

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del



diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno è stato realizzato l'edificio di cui sono parte i beni pignorati.

Si precisa che nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della
il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha
proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a
favore della
, per la realizzazione di cubature residenziali
pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale
e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del
diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto
beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020". A seguito di
tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di immobiliari di cui al
presente Lotto di vendita.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 2, PIANO S1

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 1 - T

L'Appartamento confina: ad ovest con via Nocera Terinese, a nord con affaccio su corte comune, a est con corridoio comune, a sud con appartamento interno 3 stessa scala, salvo altri.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n°1, cantina n° 3, salvo altri.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 2, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 4; terrapieno; salvo altri.



CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 1 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	78,50 mq	1,00	78,50 mq	2,70 m	1
balcone	4,50 mq	5,40 mq	0,25	1,35 mq	2,70 m	1
cantina	2,60 mq	3,30 mq	0,20	0,66 mq	3,15 m	T
Totale superficie convenzionale:				80,51 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,51 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 18/03/2019.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 2, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,50 mq	14,50 mq	0,35	5,07 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				5,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,07 mq		

Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 18/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 1 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	<p>con sede in - CF - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30</p>
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	<p>Proprieta` per 1/2 - Proprieta` per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30</p>
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	<p>con sede in - CF - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00</p>
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	<p>COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 13536.1/2007)</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00</p>
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	<p>COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 19603.1/2007)</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00</p>
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	<p>con sede in - - Proprieta` per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62</p>



Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	con sede in - Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- con sede in Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà` superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 30 Categoria A2
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà` superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 30 Categoria A2

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarietà") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 2, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	con sede in - CF - Proprietà` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30



	del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	Proprietà per 1/2 - Proprietà per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	con sede in - CF - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 19603.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	. con sede in - - Proprietà per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	con sede in - - Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- con sede in Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67



	dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprieta` superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 76 Categoria C6, Cons. i
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprieta' superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 76 Categoria C6

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarià") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarià a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 1 - T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	30		A2	5	4,5	Totale: 82 m ² Totale escluse aree scoperte: 81 m ² mq	627,5 €	1 - T	



Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:

- diversa distribuzione interna;
- lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali

Coerentemente con la situazione urbanistico - edilizia, è necessario regolarizzare le suddette difformità attraverso la presentazione presso l'AdE - Territorio di un atto aggiornamento all'Urbano; i costi stimati dal sottoscritto Esperto comprensivi di spese tecniche e diritti catastali sono pari ad euro 300,00.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 2, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	76		C6	12	12 mq	13 mq mq	48,34 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 1 - T

La presente perizia provvede ad aggiornare, per i Lotti ancora non aggiudicati, quella depositata in data 21/06/2019 così come integrata in data 11/11/2019 ed in ultimo in data 03/03/2021 (in quest'ultimo caso relativamente alla sola precisazione richiesta dal Giudice in merito ai prezzi massimi di cessione). Con tale aggiornamento si prende atto, tra gli altri, di quanto segue:

- dei provvedimenti resi in data 22 marzo 2021 e 1 febbraio 2023 del Giudice dell'Esecuzione in cui, partendo



dalla premessa interpretativa che la legge di bilancio 2021 ha inteso dare rilievo alla tutela della finalità sociale dell'intervento edilizio anche in sede di vendita forzata, si è motivatamente ritenuto che tale tutela possa perseguirsi, anche in sede espropriativa, solo con il rispetto dei vincoli stabiliti dalla convenzione e da eventuali atti d'obbligo alla libera circolazione e/o locazione del bene, vincoli attraverso i quali si realizza il concreto perseguimento dell'interesse pubblico;

- delle richieste avanzate dalla Regione Lazio ovvero dall'Ente finanziatore, oltre che in altre Procedure di codesto Tribunale riguardanti l'Edilizia Convenzionata ed Agevolata, anche in questa Procedura, con intervento del 16/02/2021; in particolare tale Ente richiede, così interpretando le Norme e gli Atti di cui all'edilizia convenzionata - agevolata, che siano garantiti: - la determinazione del prezzo di vendita di base d'asta entro il limite del prezzo massimo di cessione; - la sussistenza in capo all'aggiudicatario del bene dei requisiti soggettivi previsti dalla legge e dagli atti convenzionali; - la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; - il diritto di prelazione in capo al conduttore; - tutti gli altri oneri riconnessi al finanziamento pubblico dell'intervento, come risultanti dagli atti d'obbligo e dalla convenzione edilizia, regolarmente trascritti (Cfr. nel merito anche il capitolo "PATTI"). A parere del suddetto Ente "[...]L'acquisto da parte dell'aggiudicatario in sede di esecuzione forzata, pur essendo indipendente dalla volontà del precedente proprietario, in quanto da ricollegarsi ad un provvedimento del giudice dell'esecuzione, ha natura di acquisto a titolo derivativo e non originario, in quanto si traduce nella trasmissione dello stesso diritto del debitore esecutato; pertanto, unitamente al trasferimento della proprietà superficaria, verranno trasferiti anche gli obblighi ad essa connessi, discendenti dall'erogazione del finanziamento regionale[...]".

Nel merito si prega di prendere atto che quanto dedotto/rappresentato esige quale presupposto, la permanenza, nei confronti di terzi (aggiudicatari e successivi aventi causa), delle obbligazioni e degli impegni assunti dal Concessionario in sede di Convenzione (ex art. 35 legge 865/1971) anche dopo l'annullamento con effetto "ex tunc" di quest'ultima da parte dell'Amministrazione Comunale (Cfr. Deliberazione Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021).

-

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 nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto d'obbligo trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Rimandando nel merito al Capitolo "PATTI" si ritiene opportuno precisare quanto segue:

- tra i suddetti vincoli si annoverano, tra gli altri:

- a) il prezzo massimo di cessione e quello di locazione;
- b) i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi rientranti nell'edilizia agevolata;
- c) il vincolo temporale di locazione.

PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E LOCAZIONE

Con riferimento al prezzo massimo di cessione ed a quello di locazione sembra ormai pacifico che tali vincoli, previsti dalla Convenzione e ancora prima dalla normativa vigente, seguono il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita (salva l'affrancazione di cui appresso), al fine di garantire l'interesse pubblico sotteso a questo tipo di programmi edilizi, per di più realizzati attraverso contributi regionali. 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.

Nel merito si evidenzia che il valore di stima (ovvero quello a base d'asta) dei beni pignorati di cui al presente Lotto, al netto delle decurtazioni operate, risulta inferiore al relativo prezzo massimo di cessione così come di seguito determinato/adequato. In fase di gara non potrà essere assicurato il superamento del Valore a base



d'Asta.

Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad effettuare un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al compendio pignorato aggiornandoli in base all'indice ISTAT sul costo della vita (a partire dalla data di fine lavori - 29/09/2009 - maggiorata di sei mesi) ed applicando successivamente un deprezzamento, in considerazione dello stato di conservazione dei beni e dell'età dell'edificio, pari al 10%, calcolato cautelativamente sull'intero importo in precedenza determinato ovvero al lordo del corrispettivo di cessione.

Da cui, relativamente al presente LOTTO, si ha:

Tabella approvata

Prezzo di massima cessione: 133.489,61 euro (al netto del contributo regionale)

Locazione Annuale: 5.740,05 euro

Tabella a seguito di adeguamento di massima (sempre al netto del contributo regionale).

Prezzo di massima cessione: 153.179,32 euro

Locazione Annuale: 6.586,71 euro (pari al 4,3% del prezzo di massima cessione, così come adeguato, al netto del contributo regionale)

Si prega di prendere atto che sarà onere dell'aggiudicatario determinare, al momento della rivendita o della locazione del compendio pignorato, l'effettivo corrispettivo massimo di cessione e locazione determinato ai sensi degli artt. 11 e 12 del Disciplinare, parte integrante della Convenzione per la concessione del diritto di superficie. Il tutto fatto salva l'eventuale precedente affrancazione dai "vincoli sociali" di cui all'art. 31 della Legge 448/1998.

REQUISITI SOGGETTIVI E PRELAZIONE

In merito ai requisiti soggettivi ed al diritto di prelazione a favore dei conduttori si rimanda espressamente agli atti convenzionali (allegati alla presente), alle norme ed ai regolamenti vigenti alla data della procedura di vendita nonché a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione con Provvedimento del 1 febbraio 2023.

ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE (determinati a fini estimativi - Cfr. Capitolo Stima/Formazione Lotti)

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, elaborato secondo il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020.

In base a tale calcolo (che si allega alla presente perizia per le opportune verifiche) i suddetti oneri risultano pari a zero.

Così come indicato nella nota a margine dalla stessa Amministrazione tale calcolo ha valore meramente presuntivo rimanendo a carico e cura degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale.

Nel merito, il sottoscritto Esperto, ha provveduto comunque a detrarre dal valore di stima gli oneri di cui alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione comprensivi di quelli relativi agli Atti di modifica della Convenzione (escluse imposte, tasse ecc.), quantificati forfettariamente in euro 6.000.

Si precisa nel merito quanto segue:

- per il Piano di Zona in oggetto non è ancora consentita dall'Amministrazione la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

- ai sensi del comma 49bis dell'art. 31 della L.448/98 non è consentito procedere all'affrancazione dai "vincoli sociali" (prezzo massimo di cessione e locazione e vincoli soggettivi) per gli immobili in regime di locazione.

VINCOLO LOCATIZIO / INALIENABILITA' TEMPORANEA



Così come già evidenziato sul compendio pignorato grava un vincolo locatizio venticinquennale costituito con Atto a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la

. La permanenza o meno di tale vincolo in capo all'aggiudicatario condiziona il valore di stima del bene. Per quanto testé riportato la Regione Lazio chiede che sia garantita la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; per contro tale vincolo di inalienabilità temporanea non sembra porre limiti alla vendita coattiva alla quale dovranno partecipare soggetti aventi i requisiti richiesti dalle norme vigenti e dagli atti convenzionali, requisiti previsti per gli stessi locatari. Visto il grado di incertezza sulla questione il sottoscritto Esperto ha provveduto a stimare cautelativamente il compendio pignorato tenendo conto di tale vincolo ed evidenziando per ogni singolo Lotto il valore del bene al netto della decurtazione operata nel caso si decidesse di procedere diversamente; dovrebbe rimanere comunque fermo il vincolo di inalienabilità di cui all'art. 20 L. 179/92. In entrambi i casi il prezzo a base d'asta risulta inferiore al prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato.

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

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 2, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 1 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 179 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;
- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;
- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);
- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;
- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;
- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.



VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la _____ - il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

Nel merito si precisa che con l'intervenuta Delibera di G.R.L. n. 545 del 04/08/2020, la Regione Lazio ha disposto:

1. di mantenere il vincolo pubblicistico di destinazione degli alloggi realizzati con finanziamento regionale in locazione in regime di edilizia residenziale agevolata, secondo le finalità di cui al bando di concorso, ex D.G.R.L. n. 2036/2000;
2. di disporre la decadenza dell'operatore economico " _____ " da soggetto beneficiario del finanziamento di € 2.602.942,77, assegnato con D.G.R.L. 20 giugno 2003, n. 525;
3. di mantenere l'intero importo pari ad € 2.602.942,77 corrispondente al 100% del finanziamento complessivo erogato dalla Regione sugli alloggi con il medesimo realizzati, in ragione della finalità pubblica di evidente carattere sociale cui restano destinati e procedere con la realizzazione e attuazione del programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica, finalizzato alla costruzione di alloggi destinati alla locazione di cui alla DGR n. 2036/2000, legandolo, indissolubilmente, ai soggetti locatari/proprietari (fruitori finali) effettivamente beneficiari del Programma;
4. di disporre che il mantenimento del finanziamento utilizzato per la realizzazione degli alloggi, ed il suo collegamento funzionale ai fruitori finali, determina in capo a Roma Capitale la gestione degli immobili garantendo il mantenimento del vincolo pubblicistico di destinazione del finanziamento, secondo le finalità del bando;
5. di disporre altresì che l'Amministrazione comunale, competente alla determinazione e alla vigilanza della corretta applicazione dei suddetti prezzi di cessione, provvederà ad effettuare il controllo e a recuperare l'eventuale somma impropriamente percepita dall'operatore, trasferendola ai fruitori finali (locatari/proprietari); in merito alla vigilanza sulle attività svolte dall'Amministrazione comunale sarà esercitata dalla Direzione per le Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica.

Con riferimento alla suddetta delibera la Regione Lazio dispone pertanto la decadenza dell'operatore mantenendo l'intero finanziamento in capo ai fruitori finali (proprietari, locatari), compresa quindi la quota testé indicata relativa all'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale. In precedenza l'Ente, con comunicazione inviata a codesto Tribunale e depositata nel fascicolo in data 05/04/2019, aveva manifestato l'intenzione, preso atto della procedura esecutiva a carico dell'operatore/attuatore dell'intervento edilizio ed in considerazione del finanziamento concesso a quest'ultimo, di "[...] porre in essere le azioni per il recupero del credito[...]".

Per quanto già evidenziato il suddetto Atto d'Obbligo - "VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE" - nonché quello successivo relativo alla trasformazione in "VINCOLO VENTICINQUENNALE", dispongono in capo al solo operatore la restituzione di tale anticipazione ovvero, in caso di vendita in blocco, al nuovo unico proprietario, proprio in virtù degli impegni ed obblighi assunti e trascritti. Stesse indicazioni sono riportate nelle direttive per l'attuazione del programma ex D.G.R.L. n. 2036/2000, approvate con D.G.R.L. 710/2005. Nulla è pertanto disposto in merito ad una vendita frazionata neppure nell'ipotesi di vendita differita alla scadenza del vincolo locatizio (tanto meno, e non potrebbe essere altrimenti, una vendita antecedente alla scadenza del vincolo locatizio effettuata nell'ambito di una procedura esecutiva). Nel merito, per le opportune valutazioni e qualora



ritenuto conferente, si riporta quanto previsto dalla Legge Regionale L.R. n°7 2014: - 134 bis. Al fine di garantire il diritto all'abitazione, nel rispetto della normativa vigente, per gli interventi di edilizia agevolata destinati alla locazione è consentita la modifica dei termini di locazione obbligatoria al fine di consentire la trasformazione del titolo di godimento del bene in favore dei locatari interessati. Ai soggetti locatari degli alloggi non interessati alla trasformazione del titolo di godimento dell'immobile è comunque assicurata la possibilità di proseguire nella locazione alle stesse condizioni, temporali ed economiche, originariamente previste. - 134 ter. La trasformazione di cui al comma 134 bis è consentita a condizione che siano restituiti alla Regione, tenuto conto della durata residua dell'originaria locazione obbligatoria, i contributi pubblici erogati a qualsiasi titolo, aggiornati al valore di legge. Ove non si proceda alla trasformazione, alla scadenza del vincolo alla locazione, non dovrà essere restituito nulla, avendo il contributo assolto alla sua funzione. Si precisa che l'ultimo periodo del comma 134 ter deriva dalle innovazioni apportate all'originario testo dall'articolo 32, comma 1, lettera b), della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12.

Con riferimento a tale questione la Regione Lazio nell'Atto di intervento del 16/02/2021, ha avuto modo di precisare, previa interpretazione della normativa in esame nell'ambito della presente procedura esecutiva, quanto segue: "[...] sussiste in capo alla Regione Lazio la volontà di tutelare gli assegnatari degli alloggi e la finalità sociale, in base alla quale è stato concesso il finanziamento, per cui si rende necessario che la vendita del compendio pignorato avvenga tenendo conto degli oneri imposti dalla legge e dagli atti d'obbligo per il raggiungimento della finalità pubblicistica sottesa al finanziamento, atti regolarmente trascritti. In base alle volontà manifestate dall'Amministrazione regionale, la Regione Lazio, quale ente finanziatore di interventi di edilizia agevolata, a fronte di un finanziamento interamente erogato ed utilizzato per la realizzazione degli alloggi da parte del soggetto beneficiario, laddove siano state avviate azioni esecutive nei confronti dell'operatore economico, non pretende di intervenire per chiedere la restituzione delle somme, bensì per mantenere il valore del finanziamento concesso, quale vincolo sugli alloggi, affinché ne beneficino i soggetti utilizzatori finali (a titolo di locazione, ovvero di proprietà), che siano in possesso dei requisiti per fruire dell'agevolazione nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica [...] se nella vendita forzata degli immobili non venissero considerate anche le agevolazioni concesse per la loro costruzione, per il perseguimento di finalità sociali, evidentemente ritenute meritevoli di tutela dall'ordinamento, ed i connessi vincoli, si avrebbe l'effetto, con l'aggiudicazione degli alloggi al miglior offerente, liberi da qualsiasi vincolo, eccezion fatta per il diritto di superficie, che rimarrebbe pur sempre in capo a Roma Capitale, del fallimento dell'operazione di edilizia agevolata, con grave danno sia dei conduttori, ai quali non sarebbe garantita la locazione venticinquennale, sia della Regione, che vedrebbe così pregiudicati l'utilità e la realizzazione dell'intervento finanziato nonché i conseguenti diritti derivanti dall'erogazione del contributo[...]".

A seguito di tali premesse e rimandando nel merito al documento depositato in Atti, lo stesso Ente, richiede, tra gli altri, al Giudice dell'Esecuzione: "[...] che la perizia predisposta dal CTU tenga conto degli oneri reali gravanti sull'immobile per il fine sociale per il quale è stato concesso il finanziamento dalla Regione Lazio, rendendosi, quindi, necessario, di conseguenza, che nell'atto di vendita venga esplicitata la trasmissibilità del vincolo locatizio imposto nonché i termini dello stesso unitamente a tutti gli oneri derivanti dal finanziamento medesimo alla luce del bando, trasposti nel relativo atto d'obbligo e nella convenzione, atti entrambe trascritti, precisando anche la possibilità da parte dei locatari di esercitare il diritto di prelazione, così come previsto dalle specifiche disposizioni sopra richiamate[...]".

Più recentemente, la stessa Regione Lazio, con Det. n. G13212 del 30/09/2022 (Direzione Politiche Abitative - Area "Edilizia Residenziale Agevolata") entrando nel merito delle modalità di definizione del contributo e della somma concessa a titolo di anticipazione agli operatori economici affidatari degli interventi di cui alla DGR n. 2036/2000, ha Determinato quanto segue:

1. di dare atto che nella determinazione del Prezzo Massimo di Cessione al netto della contribuzione pubblica dei programmi di edilizia agevolata in locazione permanente o assegnati in godimento fruente di finanziamenti di cui alla DGR n. 2036/2000, il contributo pubblico da portare a scomputo corrisponde al solo contributo a fondo perduto, pari al 30% del costo convenzionale dell'alloggio;
2. di precisare che sull'operatore economico che ha ricevuto l'ulteriore agevolazione in forma di anticipazione graverà l'obbligo della restituzione secondo le modalità previste dal D.M. 5 agosto 1994 e dai bandi regionali



che a dette modalità si sono attenute;

3. di precisare inoltre che in caso di cessione anticipata degli immobili in blocco ai sensi dell'art. 8, comma 6 della legge 179/1992, l'obbligo di restituzione dell'anticipazione dal trentunesimo anno verrà trasferito in capo all'acquirente che subentrerà nell'atto d'obbligo e nella Convenzione ex art. 35 della l. 865/71 e che, dunque, avrà diritto alla detrazione della quota relativa all'anticipazione finanziaria dal prezzo di compravendita;

4. di stabilire infine che l'obbligo di restituzione dell'anticipazione finanziaria rimarrà in capo all'operatore beneficiario ed in nessun caso potrà gravare sugli assegnatari/locatari.

La stessa Regione ha modo inoltre di precisare in tale Atto quanto segue:

- i soggetti attuatori degli interventi di edilizia agevolata ammessi a finanziamento di cui alla DGR n. 2036/2000 che destinano gli alloggi realizzati in regime di locazione permanente ai soggetti in possesso dei requisiti di legge, beneficiano di un finanziamento costituito da due quote, di cui una per contributo a fondo perduto, l'altra a titolo di anticipazione finanziaria;

- in adempimento alle direttive di cui all'allegato A della DGR n. 710/2005, il soggetto attuatore dovrà restituire, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno dalla data della integrale erogazione dell'anticipazione stessa, a mente dell'impegno assunto con atto d'obbligo da sottoscrivere in favore della Regione Lazio in conformità allo schema di cui all'allegato B della D.G.R. 4 agosto 2005 n. 710;

- l'anticipazione finanziaria di cui beneficia l'operatore determina, sostanzialmente, una riduzione degli oneri finanziari per la realizzazione degli alloggi da stimarsi nel Piano Finanziario approvato dall'Assemblea dei soci per le cooperative o nella Relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione per le imprese.

Per quanto rappresentato ed alla luce della intervenuta Delibera Regionale n. 545 del 04/08/2020 nonché delle richieste e delle relative premesse prodotte nel suddetto intervento, non è possibile attestare con assoluta certezza, se non previa e qualificata interpretazione delle norme e degli atti amministrativi conferenti, l'assenza di oneri in capo ai futuri aggiudicatari, di fatto beneficiari dell'intero finanziamento, relativamente alla restituzione di parte dei contributi concessi dalla Regione Lazio (ovvero dell'anticipazione di cui sopra). Nel merito il sottoscritto Esperto, proprio alla luce di tale incertezza e tenuto conto del valore stimato e degli ulteriori deprezzamenti applicati, ha ritenuto opportuno procedere ad una decurtazione, omnicomprensiva del deprezzamento per "vincolo locatizio", pari al 28%, così come quantificata nel capitolo "Stima/formazione lotti"; nel merito si evidenzia che qualora l'aggiudicatario sia legittimato a procedere alla richiesta di svincolo di cui alla L.R. n°7 2014 (prevista e regolamentata dalla Regione Lazio per istanze espressamente avanzate dall'operatore/attuatore dell'intervento congiuntamente al conduttore/assegnatario), il deprezzamento operato alla stima in merito al vincolo locatizio (Cfr. capitolo "PRECISAZIONI"), assorbirebbe parte degli eventuali oneri, in aggiunta alla suddetta decurtazione.

Si prega comunque di prendere atto, anche al fine di un'eventuale partecipazione all'asta, che non è possibile escludere maggiori oneri in capo agli aggiudicatari, qualora sugli stessi ricadano effettivamente gli oneri derivanti dalla restituzione del suddetto finanziamento, così come richiesto dalla Regione Lazio, e non si possa procedere allo svincolo testé citato. Nel merito il sottoscritto Esperto si rimanda alle valutazioni del Giudice.

CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio Giovanni Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della _____ - e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel



merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".
 - la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;
 - è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;
 - Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;
 - il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);
 - le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;
 - qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;
 - (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;
 - (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;
- E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

Nel merito si evidenzia quanto segue:

- nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della
il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha proceduto alla
Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a favore della
., per la realizzazione di cubature residenziali pari a 12.976 mc sul
comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale e conseguente
annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del diritto di superficie
ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto beneficiario del finanziamento
regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020".
A seguito di tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di
immobiliari di cui al presente Lotto di vendita.

- da quanto è stato possibile desumere dalla visura del fascicolo depositato presso il Dipartimento PAU - U.O. Edilizia Sociale, il Comune di Roma non ha ad oggi determinato alcun costo definitivo di acquisizione delle aree dell'intero Piano di Zona; alcuni successivi Atti dell'Amministrazione, allegati alla presente, sembrano tra l'altro indicare un costo al mc inferiore a quello determinato all'epoca della Convenzione (pari 23,49 euro/mc - cubatura residenziale in diritto di superficie). Allo stato pertanto, in merito all'eventuale conguaglio testé indicato, non si può che fare ancora riferimento, per la valutazione dei beni, a quanto già stimato dalla stessa Amministrazione (relativamente all'intero Piano di Zona) e corrisposto, per la quota dovuta, dal Concessionario. Si prega di prendere atto che l'Amministrazione comunale a seguito di formale richiesta (Cfr. accesso agli Atti allegato alla presente) non ha fornito ulteriori e più precisi dati e/o informazioni.



- è allegata alla presente perizia la Tabella relativa ai prezzi massimi di cessione e locazione.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Gasparini Alessandra del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Oscar De Vincentiis del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.-

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 2, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 1 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.
n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.



BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 2, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.
n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 1 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;
- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 18,60 - Cantina 0,19

Tabella B "Scale - Ascensore" scala A - Appartamento 33,13 - Cantina 1,92

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 2, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B "Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 1 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 2, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 1 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti posti auto n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 2 posto al PRIMO PIANO della SCALA A risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di ANGOLO COTTURA e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale. Il bagno cieco è dotato di ventilazione meccanica.

Sono presenti tre condizionatori a pompa di calore con una unità esterna.

La CANTINA 2/A al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 2, PIANO S1



Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 1 - T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dato aggiornato.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 2, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dato aggiornato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 1 - T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



	(già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:				
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	- con sede in - Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006	- con sede a Roma - 1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 2, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	- Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	- con sede in - Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006	- con sede a Roma - 1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla



convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 1 - T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro



Oneri di cancellazione

ND

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 2, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro



Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 1 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";
- Rete Ecologica: nulla da segnalare;
- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):
- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;
- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

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

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 2, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 1 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).



Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato ne procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

- diversa distribuzione interna.

La difformità può essere regolarizzata attraverso la presentazione di una CILA in "sanatoria" per lavori già realizzati di manutenzione straordinaria); le spese relative alla pratica edilizia, comprensive di diritti, sanzioni (1.000,00 euro) e spese tecniche, sono stimate dal sottoscritto pari ad euro 2.200,00.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 2, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore



ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 1 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 750,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.500,00

Non avendo reperito dati recenti si è fatto riferimento alla documentazione ed alle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio per l'anno 2018, decurtando cautelativamente dal valore di stima un importo pari a circa il doppio delle spese condominiali determinate a tale anno. Si prega pertanto di prendere atto che tale importo potrebbe non corrispondere (sia in difetto che in eccesso) a quanto effettivamente dovuto (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati di cui al presente Lotto.

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, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).



BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 2, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 4, piano 1 - T
- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 4, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno nagolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°4 sita al piano terra della stessa Scala.

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

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 4, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 4) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1 - T



Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 4, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

TITOLARITÀ

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1 - T

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25



"Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno è stato realizzato l'edificio di cui sono parte i beni pignorati.

Si precisa che nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della
il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha
proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a
favore della
, per la realizzazione di cubature residenziali
pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale
e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del
diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto
beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020". A seguito di
tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di immobiliari di cui al
presente Lotto di vendita.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 4, PIANO S1

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

CONFINI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1 - T

L'Appartamento confina: ad ovest con via Nocera Terinese, a nord con appartamento interno 3, e est con corridoio comune, salvo altri.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n° 3, cantina numero 5, salvo altri.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 4, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 2; - posto auto n° 6; - terrapieno; salvo altri.



CONSISTENZA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	77,00 mq	1,00	77,00 mq	2,70 m	1
balcone	4,40 mq	5,40 mq	0,25	1,35 mq	2,70 m	1
cantina	2,60 mq	3,30 mq	0,20	0,66 mq	3,15 m	T
Totale superficie convenzionale:				79,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,01 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 18/03/2019.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 4, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,50 mq	13,50 mq	0,35	4,72 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,72 mq		

Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 18/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	<p>con sede in - CF - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30</p>
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	<p>Proprieta` per 1/2 - Proprieta` per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30</p>
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	<p>con sede in - CF - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00</p>
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	<p>COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 13536.1/2007)</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00</p>
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	<p>COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 19603.1/2007)</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00</p>
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	<p>con sede in - - Proprieta` per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62</p>



Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	con sede in - Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- con sede in Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà` superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 32 Categoria A2
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà` superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 32 Categoria A2

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarietà") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 4, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	con sede in - CF - Proprietà` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30



	del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	Proprieta` per 1/2 - Proprieta` per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	. con sede in - CF - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 19603.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	con sede in - - Proprieta` per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	con sede in - - Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- con sede in ROMA Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67



	dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprieta` superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 78 Categoria C6
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprieta' superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 78 Categoria C6

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarià") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarià a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1 - T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	32		A2	5	4,5	Totale: 80 m ² Totale escluse aree scoperte: 79 m ² mq	627,5 €	1 - T	



Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 4, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	78		C6	12	12 mq	12 mq mq	48,34 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

PRECISAZIONI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1 - T

La presente perizia provvede ad aggiornare, per i Lotti ancora non aggiudicati, quella depositata in data 21/06/2019 così come integrata in data 11/11/2019 ed in ultimo in data 03/03/2021 (in quest'ultimo caso relativamente alla sola precisazione richiesta dal Giudice in merito ai prezzi massimi di cessione). Con tale aggiornamento si prende atto, tra gli altri, di quanto segue:

- dei provvedimenti resi in data 22 marzo 2021 e 1 febbraio 2023 del Giudice dell'Esecuzione in cui, partendo dalla premessa interpretativa che la legge di bilancio 2021 ha inteso dare rilievo alla tutela della finalità sociale dell'intervento edilizio anche in sede di vendita forzata, si è motivatamente ritenuto che tale tutela possa perseguirsi, anche in sede espropriativa, solo con il rispetto dei vincoli stabiliti dalla convenzione e da eventuali atti d'obbligo alla libera circolazione e/o locazione del bene, vincoli attraverso i quali si realizza il concreto perseguimento dell'interesse pubblico;



- delle richieste avanzate dalla Regione Lazio ovvero dall'Ente finanziatore, oltre che in altre Procedure di codesto Tribunale riguardanti l'Edilizia Convenzionata ed Agevolata, anche in questa Procedura, con intervento del 16/02/2021; in particolare tale Ente richiede, così interpretando le Norme e gli Atti di cui all'edilizia convenzionata - agevolata, che siano garantiti: - la determinazione del prezzo di vendita di base d'asta entro il limite del prezzo massimo di cessione; - la sussistenza in capo all'aggiudicatario del bene dei requisiti soggettivi previsti dalla legge e dagli atti convenzionali; - la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; - il diritto di prelazione in capo al conduttore; - tutti gli altri oneri riconnessi al finanziamento pubblico dell'intervento, come risultanti dagli atti d'obbligo e dalla convenzione edilizia, regolarmente trascritti (Cfr. nel merito anche il capitolo "PATTI"). A parere del suddetto Ente "[...]L'acquisto da parte dell'aggiudicatario in sede di esecuzione forzata, pur essendo indipendente dalla volontà del precedente proprietario, in quanto da ricollegarsi ad un provvedimento del giudice dell'esecuzione, ha natura di acquisto a titolo derivativo e non originario, in quanto si traduce nella trasmissione dello stesso diritto del debitore esecutato; pertanto, unitamente al trasferimento della proprietà superficiale, verranno trasferiti anche gli obblighi ad essa connessi, discendenti dall'erogazione del finanziamento regionale[...]"

Nel merito si prega di prendere atto che quanto dedotto/rappresentato esige quale presupposto, la permanenza, nei confronti di terzi (aggiudicatari e successivi aventi causa), delle obbligazioni e degli impegni assunti dal Concessionario in sede di Convenzione (ex art. 35 legge 865/1971) anche dopo l'annullamento con effetto "ex tunc" di quest'ultima da parte dell'Amministrazione Comunale (Cfr. Deliberazione Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021).

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 nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto d'obbligo trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Rimandando nel merito al Capitolo "PATTI" si ritiene opportuno precisare quanto segue:

- tra i suddetti vincoli si annoverano, tra gli altri:
 - a) il prezzo massimo di cessione e quello di locazione;
 - b) i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi rientranti nell'edilizia agevolata;
 - c) il vincolo temporale di locazione.

PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E LOCAZIONE

Con riferimento al prezzo massimo di cessione ed a quello di locazione sembra ormai pacifico che tali vincoli, previsti dalla Convenzione e ancora prima dalla normativa vigente, seguono il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita (salva l'affrancazione di cui appresso), al fine di garantire l'interesse pubblico sotteso a questo tipo di programmi edilizi, per di più realizzati attraverso contributi regionali. 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.

Nel merito si evidenzia che il valore di stima (ovvero quello a base d'asta) dei beni pignorati di cui al presente Lotto, al netto delle decurtazioni operate, risulta inferiore al relativo prezzo massimo di cessione così come di seguito determinato/adequato. In fase di gara non potrà essere assicurato il superamento del Valore a base d'Asta.

Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad effettuare un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al compendio pignorato aggiornandoli in base all'indice ISTAT sul costo della vita (a partire dalla data di fine lavori - 29/09/2009 - maggiorata di sei mesi) ed applicando successivamente un deprezzamento, in



considerazione dello stato di conservazione dei beni e dell'età dell'edificio, pari al 10%, calcolato cautelativamente sull'intero importo in precedenza determinato ovvero al lordo del corrispettivo di cessione.

Da cui, relativamente al presente LOTTO, si ha:

Tabella approvata

Prezzo di massima cessione: 133.489,61 euro (al netto del contributo regionale)

Locazione Annuale: 5.740,05 euro

Tabella a seguito di adeguamento di massima (sempre al netto del contributo regionale).

Prezzo di massima cessione: 153.179,32 euro

Locazione Annuale: 6.586,71 euro (pari al 4,3% del prezzo di massima cessione, così come adeguato, al netto del contributo regionale)

Si prega di prendere atto che sarà onere dell'aggiudicatario determinare, al momento della rivendita o della locazione del compendio pignorato, l'effettivo corrispettivo massimo di cessione e locazione determinato ai sensi degli artt. 11 e 12 del Disciplinare, parte integrante della Convenzione per la concessione del diritto di superficie. Il tutto fatto salva l'eventuale precedente affrancazione dai "vincoli sociali" di cui all'art. 31 della Legge 448/1998.

REQUISITI SOGGETTIVI E PRELAZIONE

In merito ai requisiti soggettivi ed al diritto di prelazione a favore dei conduttori si rimanda espressamente agli atti convenzionali (allegati alla presente), alle norme ed ai regolamenti vigenti alla data della procedura di vendita nonché a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione con Provvedimento del 1 febbraio 2023.

ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE (determinati a fini estimativi - Cfr. Capitolo Stima/Formazione Lotti)

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, elaborato secondo il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020.

In base a tale calcolo (che si allega alla presente perizia per le opportune verifiche) i suddetti oneri risultano pari a zero.

Così come indicato nella nota a margine dalla stessa Amministrazione tale calcolo ha valore meramente presuntivo rimanendo a carico e cura degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale.

Nel merito, il sottoscritto Esperto, ha provveduto comunque a detrarre dal valore di stima gli oneri di cui alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione comprensivi di quelli relativi agli Atti di modifica della Convenzione (escluse imposte, tasse ecc.), quantificati forfettariamente in euro 6.000.

Si precisa nel merito quanto segue:

- per il Piano di Zona in oggetto non è ancora consentita dall'Amministrazione la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

- ai sensi del comma 49bis dell'art. 31 della L.448/98 non è consentito procedere all'affrancazione dai "vincoli sociali" (prezzo massimo di cessione e locazione e vincoli soggettivi) per gli immobili in regime di locazione.

VINCOLO LOCATIZIO / INALIENABILITA' TEMPORANEA

Così come già evidenziato sul compendio pignorato grava un vincolo locatizio venticinquennale costituito con Atto a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la .

. La permanenza o meno di tale vincolo in capo all'aggiudicatario condiziona il valore di stima del bene. Per quanto testé riportato la Regione Lazio chiede che sia garantita la trasmissibilità



all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; per contro tale vincolo di inalienabilità temporanea non sembra porre limiti alla vendita coattiva alla quale dovranno partecipare soggetti aventi i requisiti richiesti dalle norme vigenti e dagli atti convenzionali, requisiti previsti per gli stessi locatari. Visto il grado di incertezza sulla questione il sottoscritto Esperto ha provveduto a stimare cautelativamente il compendio pignorato tenendo conto di tale vincolo ed evidenziando per ogni singolo Lotto il valore del bene al netto della decurtazione operata nel caso si decidesse di procedere diversamente; dovrebbe rimanere comunque fermo il vincolo di inalienabilità di cui all'art. 20 L. 179/92. In entrambi i casi il prezzo a base d'asta risulta inferiore al prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato.
In merito a quanto rappresentato e dedotto si rimanda comunque alle valutazioni del Giudice.--

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 4, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 179 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la _____ - la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;
- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;
- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);
- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;
- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;
- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE



Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la _____ - il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

Nel merito si precisa che con l'intervenuta Delibera di G.R.L. n. 545 del 04/08/2020, la Regione Lazio ha disposto:

1. di mantenere il vincolo pubblicistico di destinazione degli alloggi realizzati con finanziamento regionale in locazione in regime di edilizia residenziale agevolata, secondo le finalità di cui al bando di concorso, ex D.G.R.L. n. 2036/2000;
2. di disporre la decadenza dell'operatore economico " _____ " da soggetto beneficiario del finanziamento di € 2.602.942,77, assegnato con D.G.R.L. 20 giugno 2003, n. 525;
3. di mantenere l'intero importo pari ad € 2.602.942,77 corrispondente al 100% del finanziamento complessivo erogato dalla Regione sugli alloggi con il medesimo realizzati, in ragione della finalità pubblica di evidente carattere sociale cui restano destinati e procedere con la realizzazione e attuazione del programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica, finalizzato alla costruzione di alloggi destinati alla locazione di cui alla DGR n. 2036/2000, legandolo, indissolubilmente, ai soggetti locatari/proprietari (fruitori finali) effettivamente beneficiari del Programma;
4. di disporre che il mantenimento del finanziamento utilizzato per la realizzazione degli alloggi, ed il suo collegamento funzionale ai fruitori finali, determina in capo a Roma Capitale la gestione degli immobili garantendo il mantenimento del vincolo pubblicistico di destinazione del finanziamento, secondo le finalità del bando;
5. di disporre altresì che l'Amministrazione comunale, competente alla determinazione e alla vigilanza della corretta applicazione dei suddetti prezzi di cessione, provvederà ad effettuare il controllo e a recuperare l'eventuale somma impropriamente percepita dall'operatore, trasferendola ai fruitori finali (locatari/proprietari); in merito alla vigilanza sulle attività svolte dall'Amministrazione comunale sarà esercitata dalla Direzione per le Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica.

Con riferimento alla suddetta delibera la Regione Lazio dispone pertanto la decadenza dell'operatore mantenendo l'intero finanziamento in capo ai fruitori finali (proprietari, locatari), compresa quindi la quota testé indicata relativa all'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale. In precedenza l'Ente, con comunicazione inviata a codesto Tribunale e depositata nel fascicolo in data 05/04/2019, aveva manifestato l'intenzione, preso atto della procedura esecutiva a carico dell'operatore/attuatore dell'intervento edilizio ed in considerazione del finanziamento concesso a quest'ultimo, di "[...] porre in essere le azioni per il recupero del credito[...]".

Per quanto già evidenziato il suddetto Atto d'Obbligo - "VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE" - nonché quello successivo relativo alla trasformazione in "VINCOLO VENTICINQUENNALE", dispongono in capo al solo operatore la restituzione di tale anticipazione ovvero, in caso di vendita in blocco, al nuovo unico proprietario, proprio in virtù degli impegni ed obblighi assunti e trascritti. Stesse indicazioni sono riportate nelle direttive per l'attuazione del programma ex D.G.R.L. n. 2036/2000, approvate con D.G.R.L. 710/2005. Nulla è pertanto disposto in merito ad una vendita frazionata neppure nell'ipotesi di vendita differita alla scadenza del vincolo locatizio (tanto meno, e non potrebbe essere altrimenti, una vendita antecedente alla scadenza del vincolo locatizio effettuata nell'ambito di una procedura esecutiva). Nel merito, per le opportune valutazioni e qualora ritenuto conferente, si riporta quanto previsto dalla Legge Regionale L.R. n°7 2014: - 134 bis. Al fine di garantire il diritto all'abitazione, nel rispetto della normativa vigente, per gli interventi di edilizia agevolata destinati alla locazione è consentita la modifica dei termini di locazione obbligatoria al fine di consentire la trasformazione del titolo di godimento del bene in favore dei locatari interessati. Ai soggetti locatari degli alloggi non interessati alla trasformazione del titolo di godimento dell'immobile è comunque assicurata la



possibilità di proseguire nella locazione alle stesse condizioni, temporali ed economiche, originariamente previste. - 134 ter. La trasformazione di cui al comma 134 bis è consentita a condizione che siano restituiti alla Regione, tenuto conto della durata residua dell'originaria locazione obbligatoria, i contributi pubblici erogati a qualsiasi titolo, aggiornati al valore di legge. Ove non si proceda alla trasformazione, alla scadenza del vincolo alla locazione, non dovrà essere restituito nulla, avendo il contributo assolto alla sua funzione. Si precisa che l'ultimo periodo del comma 134 ter deriva dalle innovazioni apportate all'originario testo dall'articolo 32, comma 1, lettera b), della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12.

Con riferimento a tale questione la Regione Lazio nell'Atto di intervento del 16/02/2021, ha avuto modo di precisare, previa interpretazione della normativa in esame nell'ambito della presente procedura esecutiva, quanto segue: "[...] sussiste in capo alla Regione Lazio la volontà di tutelare gli assegnatari degli alloggi e la finalità sociale, in base alla quale è stato concesso il finanziamento, per cui si rende necessario che la vendita del compendio pignorato avvenga tenendo conto degli oneri imposti dalla legge e dagli atti d'obbligo per il raggiungimento della finalità pubblicistica sottesa al finanziamento, atti regolarmente trascritti. In base alle volontà manifestate dall'Amministrazione regionale, la Regione Lazio, quale ente finanziatore di interventi di edilizia agevolata, a fronte di un finanziamento interamente erogato ed utilizzato per la realizzazione degli alloggi da parte del soggetto beneficiario, laddove siano state avviate azioni esecutive nei confronti dell'operatore economico, non pretende di intervenire per chiedere la restituzione delle somme, bensì per mantenere il valore del finanziamento concesso, quale vincolo sugli alloggi, affinché ne beneficino i soggetti utilizzatori finali (a titolo di locazione, ovvero di proprietà), che siano in possesso dei requisiti per fruire dell'agevolazione nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica [...] se nella vendita forzata degli immobili non venissero considerate anche le agevolazioni concesse per la loro costruzione, per il perseguimento di finalità sociali, evidentemente ritenute meritevoli di tutela dall'ordinamento, ed i connessi vincoli, si avrebbe l'effetto, con l'aggiudicazione degli alloggi al miglior offerente, liberi da qualsiasi vincolo, eccezion fatta per il diritto di superficie, che rimarrebbe pur sempre in capo a Roma Capitale, del fallimento dell'operazione di edilizia agevolata, con grave danno sia dei conduttori, ai quali non sarebbe garantita la locazione venticinquennale, sia della Regione, che vedrebbe così pregiudicati l'utilità e la realizzazione dell'intervento finanziato nonché i conseguenti diritti derivanti dall'erogazione del contributo[...]".

A seguito di tali premesse e rimandando nel merito al documento depositato in Atti, lo stesso Ente, richiede, tra gli altri, al Giudice dell'Esecuzione: "[...] che la perizia predisposta dal CTU tenga conto degli oneri reali gravanti sull'immobile per il fine sociale per il quale è stato concesso il finanziamento dalla Regione Lazio, rendendosi, quindi, necessario, di conseguenza, che nell'atto di vendita venga esplicitata la trasmissibilità del vincolo locatizio imposto nonché i termini dello stesso unitamente a tutti gli oneri derivanti dal finanziamento medesimo alla luce del bando, trasposti nel relativo atto d'obbligo e nella convenzione, atti entrambe trascritti, precisando anche la possibilità da parte dei locatari di esercitare il diritto di prelazione, così come previsto dalle specifiche disposizioni sopra richiamate[...]".

Più recentemente, la stessa Regione Lazio, con Det. n. G13212 del 30/09/2022 (Direzione Politiche Abitative - Area "Edilizia Residenziale Agevolata") entrando nel merito delle modalità di definizione del contributo e della somma concessa a titolo di anticipazione agli operatori economici affidatari degli interventi di cui alla DGR n. 2036/2000, ha Determinato quanto segue:

1. di dare atto che nella determinazione del Prezzo Massimo di Cessione al netto della contribuzione pubblica dei programmi di edilizia agevolata in locazione permanente o assegnati in godimento fruente di finanziamenti di cui alla DGR n. 2036/2000, il contributo pubblico da portare a scomputo corrisponde al solo contributo a fondo perduto, pari al 30% del costo convenzionale dell'alloggio;
2. di precisare che sull'operatore economico che ha ricevuto l'ulteriore agevolazione in forma di anticipazione graverà l'obbligo della restituzione secondo le modalità previste dal D.M. 5 agosto 1994 e dai bandi regionali che a dette modalità si sono attenute;
3. di precisare inoltre che in caso di cessione anticipata degli immobili in blocco ai sensi dell'art. 8, comma 6 della legge 179/1992, l'obbligo di restituzione dell'anticipazione dal trentunesimo anno verrà trasferito in capo all'acquirente che subentrerà nell'atto d'obbligo e nella Convenzione ex art. 35 della l. 865/71 e che, dunque, avrà diritto alla detrazione della quota relativa all'anticipazione finanziaria dal prezzo di compravendita;



4. di stabilire infine che l'obbligo di restituzione dell'anticipazione finanziaria rimarrà in capo all'operatore beneficiario ed in nessun caso potrà gravare sugli assegnatari/locatari.

La stessa Regione ha modo inoltre di precisare in tale Atto quanto segue:

- i soggetti attuatori degli interventi di edilizia agevolata ammessi a finanziamento di cui alla DGR n. 2036/2000 che destinano gli alloggi realizzati in regime di locazione permanente ai soggetti in possesso dei requisiti di legge, beneficiano di un finanziamento costituito da due quote, di cui una per contributo a fondo perduto, l'altra a titolo di anticipazione finanziaria;
- in adempimento alle direttive di cui all'allegato A della DGR n. 710/2005, il soggetto attuatore dovrà restituire, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno dalla data della integrale erogazione dell'anticipazione stessa, a mente dell'impegno assunto con atto d'obbligo da sottoscrivere in favore della Regione Lazio in conformità allo schema di cui all'allegato B della D.G.R. 4 agosto 2005 n. 710;
- l'anticipazione finanziaria di cui beneficia l'operatore determina, sostanzialmente, una riduzione degli oneri finanziari per la realizzazione degli alloggi da stimarsi nel Piano Finanziario approvato dall'Assemblea dei soci per le cooperative o nella Relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione per le imprese.

Per quanto rappresentato ed alla luce della intervenuta Delibera Regionale n. 545 del 04/08/2020 nonché delle richieste e delle relative premesse prodotte nel suddetto intervento, non è possibile attestare con assoluta certezza, se non previa e qualificata interpretazione delle norme e degli atti amministrativi conferenti, l'assenza di oneri in capo ai futuri aggiudicatari, di fatto beneficiari dell'intero finanziamento, relativamente alla restituzione di parte dei contributi concessi dalla Regione Lazio (ovvero dell'anticipazione di cui sopra). Nel merito il sottoscritto Esperto, proprio alla luce di tale incertezza e tenuto conto del valore stimato e degli ulteriori deprezzamenti applicati, ha ritenuto opportuno procedere ad una decurtazione, omnicomprensiva del deprezzamento per "vincolo locatizio", pari al 28%, così come quantificata nel capitolo "Stima/formazione lotti"; nel merito si evidenzia che qualora l'aggiudicatario sia legittimato a procedere alla richiesta di svincolo di cui alla L.R. n°7 2014 (prevista e regolamentata dalla Regione Lazio per istanze espressamente avanzate dall'operatore/attuatore dell'intervento congiuntamente al conduttore/assegnatario), il deprezzamento operato alla stima in merito al vincolo locatizio (Cfr. capitolo "PRECISAZIONI"), assorbirebbe parte degli eventuali oneri, in aggiunta alla suddetta decurtazione.

Si prega comunque di prendere atto, anche al fine di un'eventuale partecipazione all'asta, che non è possibile escludere maggiori oneri in capo agli aggiudicatari, qualora sugli stessi ricadano effettivamente gli oneri derivanti dalla restituzione del suddetto finanziamento, così come richiesto dalla Regione Lazio, e non si possa procedere allo svincolo testé citato. Nel merito il sottoscritto Esperto si rimanda alle valutazioni del Giudice.

-

CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio Giovanni Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della _____ - e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".



- la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;
 - è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;
 - Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;
 - il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);
 - le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;
 - qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;
 - (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;
 - (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;
- E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

Nel merito si evidenzia quanto segue:

- nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della
il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha proceduto alla
Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a favore della
, per la realizzazione di cubature residenziali pari a 12.976 mc sul
comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale e conseguente
annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del diritto di superficie
ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto beneficiario del finanziamento
regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020".
A seguito di tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di
immobiliari di cui al presente Lotto di vendita.

- da quanto è stato possibile desumere dalla visura del fascicolo depositato presso il Dipartimento PAU - U.O. Edilizia Sociale, il Comune di Roma non ha ad oggi determinato alcun costo definitivo di acquisizione delle aree dell'intero Piano di Zona; alcuni successivi Atti dell'Amministrazione, allegati alla presente, sembrano tra l'altro indicare un costo al mc inferiore a quello determinato all'epoca della Convenzione (pari 23,49 euro/mc - cubatura residenziale in diritto di superficie). Allo stato pertanto, in merito all'eventuale conguaglio testé indicato, non si può che fare ancora riferimento, per la valutazione dei beni, a quanto già stimato dalla stessa Amministrazione (relativamente all'intero Piano di Zona) e corrisposto, per la quota dovuta, dal Concessionario. Si prega di prendere atto che l'Amministrazione comunale a seguito di formale richiesta (Cfr. accesso agli Atti allegato alla presente) non ha fornito ulteriori e più precisi dati e/o informazioni.

- è allegata alla presente perizia la Tabella relativa ai prezzi massimi di cessione e locazione.

-



ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Gasparini Alessandra del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Oscar De Vincentiis del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.-

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 4, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.
n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 4, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.
n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.



PARTI COMUNI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;
- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 18,69 - Cantina 0,19

Tabella B "Scale - Ascensore" scala A - Appartamento 33,27 - Cantina 1,92

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 4, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B "Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 4, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come



segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti posti auto n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 4 posto al PRIMO PIANO della SCALA A risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica dell'angolo cottura e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale.

La CANTINA 4/A al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 4, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1 - T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dato aggiornato.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 4, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dato aggiornato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1 - T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	



	particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 16/06/2006	- 1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006			38734	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	26/06/2006			83621	48767
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)



ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 4, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006		Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
	- 1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1 - T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007

Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628

Quota: piena proprietà superficiaria

Importo: € 5.400.000,00

A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.

Contro

Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018

Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087

Quota: piena proprietà superficiaria

A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.

Contro

Oneri di cancellazione

ND

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 4, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007

Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628

Quota: piena proprietà superficiaria

Importo: € 5.400.000,00

A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.

Contro

Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018

Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087

Quota: piena proprietà superficiaria

A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.

Contro

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1 - T



Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";
- Rete Ecologica: nulla da segnalare;
- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):
- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;
- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

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

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 4, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato ne procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.



Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 4, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.200,00

Non avendo reperito dati recenti si è fatto riferimento alla documentazione ed alle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio per l'anno 2018, decurtando cautelativamente dal valore di stima un importo pari a circa il doppio delle spese condominiali determinate a tale anno. Si prega pertanto di prendere atto che tale importo potrebbe non corrispondere (sia in difetto che in eccesso) a quanto effettivamente dovuto (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati di cui al presente Lotto.

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, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 4, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.



LOTTO 6



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 6, piano 2 - T
- **Bene N° 12** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 6, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°6 sita al piano terra della stessa Scala.

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

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 6, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 6) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 14,00 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 6, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

TITOLARITÀ

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2 - T

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)



Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno è stato realizzato l'edificio di cui sono parte i beni pignorati.

Si precisa che nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della
il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha
proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a
favore della , per la realizzazione di cubature residenziali
pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale
e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del
diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto
beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020". A seguito di
tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di immobiliari di cui al
presente Lotto di vendita..

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 6, PIANO S1

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

CONFINI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2 - T

L'Appartamento confina: ad ovest con corridoio comune, a sud con vano scale, a nord e ad est con affaccio su corte comune, salvo altri.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n° 5, cantina n° 7, salvo altri.



BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 6, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 4; POSTO AUTO N°7; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,40 mq	85,40 mq	1,00	85,40 mq	2,70 m	2
balcone	4,60 mq	5,60 mq	0,25	1,40 mq	2,70 m	2
cantina	2,60 mq	3,30 mq	0,20	0,66 mq	3,15 m	T
Totale superficie convenzionale:				87,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,46 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 18/03/2019.

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 6, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	14,00 mq	14,50 mq	0,35	5,07 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				5,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,07 mq		



Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 18/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	con sede in - CF - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	4 Proprietà per 1/2 - Proprietà per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	con sede in - CF - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede:	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00



	ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 19603.1/2007)	
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	Proprietà per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 34 Categoria A2
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 34 Categoria A2

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarità") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).



BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 6, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	<p>con sede in - CF - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30</p>
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	<p>Proprietà per 1/2 - Proprietà per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30</p>
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	<p>con sede in - CF - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00</p>
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	<p>COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 13536.1/2007)</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00</p>
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	<p>COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 19603.1/2007)</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00</p>
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	<p>con sede in - - Proprietà per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62</p>



Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	con sede in - - Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 14/07/2010	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprieta` superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. vari Categoria C6
Dal 14/07/2010 al 26/05/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprieta` superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 512 Categoria C6
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprieta' superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 512 Categoria C6

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarietà") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2 - T



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	34		A2	5	5 vani	Totale: 87 m ² Totale escluse aree scoperte: 86 m ² mq	697,22 €	2 - T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 6, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	512		C6	11	14 mq	14 mq mq	48,44 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.



PRECISAZIONI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2 - T

La presente perizia provvede ad aggiornare, per i Lotti ancora non aggiudicati, quella depositata in data 21/06/2019 così come integrata in data 11/11/2019 ed in ultimo in data 03/03/2021 (in quest'ultimo caso relativamente alla sola precisazione richiesta dal Giudice in merito ai prezzi massimi di cessione). Con tale aggiornamento si prende atto, tra gli altri, di quanto segue:

- dei provvedimenti resi in data 22 marzo 2021 e 1 febbraio 2023 del Giudice dell'Esecuzione in cui, partendo dalla premessa interpretativa che la legge di bilancio 2021 ha inteso dare rilievo alla tutela della finalità sociale dell'intervento edilizio anche in sede di vendita forzata, si è motivatamente ritenuto che tale tutela possa perseguirsi, anche in sede espropriativa, solo con il rispetto dei vincoli stabiliti dalla convenzione e da eventuali atti d'obbligo alla libera circolazione e/o locazione del bene, vincoli attraverso i quali si realizza il concreto perseguimento dell'interesse pubblico;

- delle richieste avanzate dalla Regione Lazio ovvero dall'Ente finanziatore, oltre che in altre Procedure di codesto Tribunale riguardanti l'Edilizia Convenzionata ed Agevolata, anche in questa Procedura, con intervento del 16/02/2021; in particolare tale Ente richiede, così interpretando le Norme e gli Atti di cui all'edilizia convenzionata - agevolata, che siano garantiti: - la determinazione del prezzo di vendita di base d'asta entro il limite del prezzo massimo di cessione; - la sussistenza in capo all'aggiudicatario del bene dei requisiti soggettivi previsti dalla legge e dagli atti convenzionali; - la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; - il diritto di prelazione in capo al conduttore; - tutti gli altri oneri riconnessi al finanziamento pubblico dell'intervento, come risultanti dagli atti d'obbligo e dalla convenzione edilizia, regolarmente trascritti (Cfr. nel merito anche il capitolo "PATTI"). A parere del suddetto Ente "[...]L'acquisto da parte dell'aggiudicatario in sede di esecuzione forzata, pur essendo indipendente dalla volontà del precedente proprietario, in quanto da ricollegarsi ad un provvedimento del giudice dell'esecuzione, ha natura di acquisto a titolo derivativo e non originario, in quanto si traduce nella trasmissione dello stesso diritto del debitore esecutato; pertanto, unitamente al trasferimento della proprietà superficaria, verranno trasferiti anche gli obblighi ad essa connessi, discendenti dall'erogazione del finanziamento regionale[...]".

Nel merito si prega di prendere atto che quanto dedotto/rappresentato esige quale presupposto, la permanenza, nei confronti di terzi (aggiudicatari e successivi aventi causa), delle obbligazioni e degli impegni assunti dal Concessionario in sede di Convenzione (ex art. 35 legge 865/1971) anche dopo l'annullamento con effetto "ex tunc" di quest'ultima da parte dell'Amministrazione Comunale (Cfr. Deliberazione Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021).

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 nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto d'obbligo trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Rimandando nel merito al Capitolo "PATTI" si ritiene opportuno precisare quanto segue:

- tra i suddetti vincoli si annoverano, tra gli altri:

- a) il prezzo massimo di cessione e quello di locazione;
- b) i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi rientranti nell'edilizia agevolata;
- c) il vincolo temporale di locazione.

PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E LOCAZIONE



Con riferimento al prezzo massimo di cessione ed a quello di locazione sembra ormai pacifico che tali vincoli, previsti dalla Convenzione e ancora prima dalla normativa vigente, seguono il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita (salva l'affrancazione di cui appresso), al fine di garantire l'interesse pubblico sotteso a questo tipo di programmi edilizi, per di più realizzati attraverso contributi regionali. 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.

Nel merito si evidenzia che il valore di stima (ovvero quello a base d'asta) dei beni pignorati di cui al presente Lotto, al netto delle decurtazioni operate, risulta inferiore al relativo prezzo massimo di cessione così come di seguito determinato/adequato. In fase di gara non potrà essere assicurato il superamento del Valore a base d'Asta.

Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad effettuare un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al compendio pignorato aggiornandoli in base all'indice ISTAT sul costo della vita (a partire dalla data di fine lavori - 29/09/2009 - maggiorata di sei mesi) ed applicando successivamente un deprezzamento, in considerazione dello stato di conservazione dei beni e dell'età dell'edificio, pari al 10%, calcolato cautelativamente sull'intero importo in precedenza determinato ovvero al lordo del corrispettivo di cessione.

Da cui, relativamente al presente LOTTO, si ha:

Tabella approvata

Prezzo di massima cessione: 133.489,61 euro (al netto del contributo regionale)

Locazione Annuale: 5.740,05 euro

Tabella a seguito di adeguamento di massima (sempre al netto del contributo regionale).

Prezzo di massima cessione: 153.179,32 euro

Locazione Annuale: 6.586,71 euro (pari al 4,3% del prezzo di massima cessione, così come adeguato, al netto del contributo regionale)

Si prega di prendere atto che sarà onere dell'aggiudicatario determinare, al momento della rivendita o della locazione del compendio pignorato, l'effettivo corrispettivo massimo di cessione e locazione determinato ai sensi degli artt. 11 e 12 del Disciplinare, parte integrante della Convenzione per la concessione del diritto di superficie. Il tutto fatto salva l'eventuale precedente affrancazione dai "vincoli sociali" di cui all'art. 31 della Legge 448/1998.

REQUISITI SOGGETTIVI E PRELAZIONE

In merito ai requisiti soggettivi ed al diritto di prelazione a favore dei conduttori si rimanda espressamente agli atti convenzionali (allegati alla presente), alle norme ed ai regolamenti vigenti alla data della procedura di vendita nonché a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione con Provvedimento del 1 febbraio 2023.

ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE (determinati a fini estimativi - Cfr. Capitolo Stima/Formazione Lotti)

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, elaborato secondo il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020.

In base a tale calcolo (che si allega alla presente perizia per le opportune verifiche) i suddetti oneri risultano pari a zero.

Così come indicato nella nota a margine dalla stessa Amministrazione tale calcolo ha valore meramente presuntivo rimanendo a carico e cura degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale.



Nel merito, il sottoscritto Esperto, ha provveduto comunque a detrarre dal valore di stima gli oneri di cui alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione comprensivi di quelli relativi agli Atti di modifica della Convenzione (escluse imposte, tasse ecc.), quantificati forfettariamente in euro 6.000.

Si precisa nel merito quanto segue:

- per il Piano di Zona in oggetto non è ancora consentita dell'Amministrazione la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

- ai sensi del comma 49bis dell'art. 31 della L.448/98 non è consentito procedere all'affrancazione dai "vincoli sociali" (prezzo massimo di cessione e locazione e vincol soggettivi) per gli immobili in regime di locazione.

VINCOLO LOCATIZIO / INALIENABILITA' TEMPORANEA

Così come già evidenziato sul compendio pignorato grava un vincolo locatizio venticinquennale costituito con Atto a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la

. La permanenza o meno di tale vincolo in capo all'aggiudicatario condiziona il valore di stima del bene. Per quanto testé riportato la Regione Lazio chiede che sia garantita la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; per contro tale vincolo di inalienabilità temporanea non sembra porre limiti alla vendita coattiva alla quale dovranno partecipare soggetti aventi i requisiti richiesti dalle norme vigenti e dagli atti convenzionali, requisiti previsti per gli stessi locatari. Visto il grado di incertezza sulla questione il sottoscritto Esperto ha provveduto a stimare cautelativamente il compendio pignorato tenendo conto di tale vincolo ed evidenziando per ogni singolo Lotto il valore del bene al netto della decurtazione operata nel caso si decidesse di procedere diversamente; dovrebbe rimanere comunque fermo il vincolo di inalienabilità di cui all'art. 20 L. 179/92. In entrambi i casi il prezzo a base d'asta risulta inferiore al prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato.

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

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 6, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 179 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e per i suoi successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa



in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;

- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;

- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);

- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;

- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;

- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la _____ - il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

Nel merito si precisa che con l'intervenuta Delibera di G.R.L. n. 545 del 04/08/2020, la Regione Lazio ha disposto:

1. di mantenere il vincolo pubblicistico di destinazione degli alloggi realizzati con finanziamento regionale in locazione in regime di edilizia residenziale agevolata, secondo le finalità di cui al bando di concorso, ex D.G.R.L. n. 2036/2000;

2. di disporre la decadenza dell'operatore economico " _____ ." da soggetto beneficiario del finanziamento di € 2.602.942,77, assegnato con D.G.R.L. 20 giugno 2003, n. 525;

3. di mantenere l'intero importo pari ad € 2.602.942,77 corrispondente al 100% del finanziamento complessivo erogato dalla Regione sugli alloggi con il medesimo realizzati, in ragione della finalità pubblica di evidente carattere sociale cui restano destinati e procedere con la realizzazione e attuazione del programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica, finalizzato alla costruzione di alloggi destinati alla locazione di cui alla DGR n. 2036/2000, legandolo, indissolubilmente, ai soggetti locatari/proprietari (fruitori finali) effettivamente beneficiari del Programma;

4. di disporre che il mantenimento del finanziamento utilizzato per la realizzazione degli alloggi, ed il suo collegamento funzionale ai fruitori finali, determina in capo a Roma Capitale la gestione degli immobili garantendo il mantenimento del vincolo pubblicistico di destinazione del finanziamento, secondo le finalità del bando;

5. di disporre altresì che l'Amministrazione comunale, competente alla determinazione e alla vigilanza della corretta applicazione dei suddetti prezzi di cessione, provvederà ad effettuare il controllo e a recuperare l'eventuale somma impropriamente percepita dall'operatore, trasferendola ai fruitori finali (locatari/proprietari); in merito alla vigilanza sulle attività svolte dall'Amministrazione comunale sarà esercitata dalla Direzione per le Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica.

Con riferimento alla suddetta delibera la Regione Lazio dispone pertanto la decadenza dell'operatore mantenendo l'intero finanziamento in capo ai fruitori finali (proprietari, locatari), compresa quindi la quota testé indicata relativa all'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale. In precedenza l'Ente, con comunicazione inviata a codesto Tribunale e depositata nel fascicolo in data 05/04/2019, aveva manifestato



l'intenzione, preso atto della procedura esecutiva a carico dell'operatore/attuatore dell'intervento edilizio ed in considerazione del finanziamento concesso a quest'ultimo, di "[...] porre in essere le azioni per il recupero del credito[...]".

Per quanto già evidenziato il suddetto Atto d'Obbligo - "VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE" - nonché quello successivo relativo alla trasformazione in "VINCOLO VENTICINQUENNALE", dispongono in capo al solo operatore la restituzione di tale anticipazione ovvero, in caso di vendita in blocco, al nuovo unico proprietario, proprio in virtù degli impegni ed obblighi assunti e trascritti. Stesse indicazioni sono riportate nelle direttive per l'attuazione del programma ex D.G.R.L. n. 2036/2000, approvate con D.G.R.L. 710/2005. Nulla è pertanto disposto in merito ad una vendita frazionata neppure nell'ipotesi di vendita differita alla scadenza del vincolo locatizio (tanto meno, e non potrebbe essere altrimenti, una vendita antecedente alla scadenza del vincolo locatizio effettuata nell'ambito di una procedura esecutiva). Nel merito, per le opportune valutazioni e qualora ritenuto conferente, si riporta quanto previsto dalla Legge Regionale L.R. n°7 2014: - 134 bis. Al fine di garantire il diritto all'abitazione, nel rispetto della normativa vigente, per gli interventi di edilizia agevolata destinati alla locazione è consentita la modifica dei termini di locazione obbligatoria al fine di consentire la trasformazione del titolo di godimento del bene in favore dei locatari interessati. Ai soggetti locatari degli alloggi non interessati alla trasformazione del titolo di godimento dell'immobile è comunque assicurata la possibilità di proseguire nella locazione alle stesse condizioni, temporali ed economiche, originariamente previste. - 134 ter. La trasformazione di cui al comma 134 bis è consentita a condizione che siano restituiti alla Regione, tenuto conto della durata residua dell'originaria locazione obbligatoria, i contributi pubblici erogati a qualsiasi titolo, aggiornati al valore di legge. Ove non si proceda alla trasformazione, alla scadenza del vincolo alla locazione, non dovrà essere restituito nulla, avendo il contributo assolto alla sua funzione. Si precisa che l'ultimo periodo del comma 134 ter deriva dalle innovazioni apportate all'originario testo dall'articolo 32, comma 1, lettera b), della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12.

Con riferimento a tale questione la Regione Lazio nell'Atto di intervento del 16/02/2021, ha avuto modo di precisare, previa interpretazione della normativa in esame nell'ambito della presente procedura esecutiva, quanto segue: "[...] sussiste in capo alla Regione Lazio la volontà di tutelare gli assegnatari degli alloggi e la finalità sociale, in base alla quale è stato concesso il finanziamento, per cui si rende necessario che la vendita del compendio pignorato avvenga tenendo conto degli oneri imposti dalla legge e dagli atti d'obbligo per il raggiungimento della finalità pubblicistica sottesa al finanziamento, atti regolarmente trascritti. In base alle volontà manifestate dall'Amministrazione regionale, la Regione Lazio, quale ente finanziatore di interventi di edilizia agevolata, a fronte di un finanziamento interamente erogato ed utilizzato per la realizzazione degli alloggi da parte del soggetto beneficiario, laddove siano state avviate azioni esecutive nei confronti dell'operatore economico, non pretende di intervenire per chiedere la restituzione delle somme, bensì per mantenere il valore del finanziamento concesso, quale vincolo sugli alloggi, affinché ne beneficino i soggetti utilizzatori finali (a titolo di locazione, ovvero di proprietà), che siano in possesso dei requisiti per fruire dell'agevolazione nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica [...] se nella vendita forzata degli immobili non venissero considerate anche le agevolazioni concesse per la loro costruzione, per il perseguimento di finalità sociali, evidentemente ritenute meritevoli di tutela dall'ordinamento, ed i connessi vincoli, si avrebbe l'effetto, con l'aggiudicazione degli alloggi al miglior offerente, liberi da qualsiasi vincolo, eccezion fatta per il diritto di superficie, che rimarrebbe pur sempre in capo a Roma Capitale, del fallimento dell'operazione di edilizia agevolata, con grave danno sia dei conduttori, ai quali non sarebbe garantita la locazione venticinquennale, sia della Regione, che vedrebbe così pregiudicati l'utilità e la realizzazione dell'intervento finanziato nonché i conseguenti diritti derivanti dall'erogazione del contributo[...]".

A seguito di tali premesse e rimandando nel merito al documento depositato in Atti, lo stesso Ente, richiede, tra gli altri, al Giudice dell'Esecuzione: "[...] che la perizia predisposta dal CTU tenga conto degli oneri reali gravanti sull'immobile per il fine sociale per il quale è stato concesso il finanziamento dalla Regione Lazio, rendendosi, quindi, necessario, di conseguenza, che nell'atto di vendita venga esplicitata la trasmissibilità del vincolo locatizio imposto nonché i termini dello stesso unitamente a tutti gli oneri derivanti dal finanziamento medesimo alla luce del bando, trasposti nel relativo atto d'obbligo e nella convenzione, atti entrambe trascritti, precisando anche la possibilità da parte dei locatari di esercitare il diritto di prelazione, così come previsto dalle specifiche disposizioni sopra richiamate[...]".



Più recentemente, la stessa Regione Lazio, con Det. n. G13212 del 30/09/2022 (Direzione Politiche Abitative - Area "Edilizia Residenziale Agevolata") entrando nel merito delle modalità di definizione del contributo e della somma concessa a titolo di anticipazione agli operatori economici affidatari degli interventi di cui alla DGR n. 2036/2000, ha Determinato quanto segue:

1. di dare atto che nella determinazione del Prezzo Massimo di Cessione al netto della contribuzione pubblica dei programmi di edilizia agevolata in locazione permanente o assegnati in godimento fruente di finanziamenti di cui alla DGR n. 2036/2000, il contributo pubblico da portare a scomputo corrisponde al solo contributo a fondo perduto, pari al 30% del costo convenzionale dell'alloggio;
2. di precisare che sull'operatore economico che ha ricevuto l'ulteriore agevolazione in forma di anticipazione graverà l'obbligo della restituzione secondo le modalità previste dal D.M. 5 agosto 1994 e dai bandi regionali che a dette modalità si sono attenute;
3. di precisare inoltre che in caso di cessione anticipata degli immobili in blocco ai sensi dell'art. 8, comma 6 della legge 179/1992, l'obbligo di restituzione dell'anticipazione dal trentunesimo anno verrà trasferito in capo all'acquirente che subentrerà nell'atto d'obbligo e nella Convenzione ex art. 35 della l. 865/71 e che, dunque, avrà diritto alla detrazione della quota relativa all'anticipazione finanziaria dal prezzo di compravendita;
4. di stabilire infine che l'obbligo di restituzione dell'anticipazione finanziaria rimarrà in capo all'operatore beneficiario ed in nessun caso potrà gravare sugli assegnatari/locatari.

La stessa Regione ha modo inoltre di precisare in tale Atto quanto segue:

- i soggetti attuatori degli interventi di edilizia agevolata ammessi a finanziamento di cui alla DGR n. 2036/2000 che destinano gli alloggi realizzati in regime di locazione permanente ai soggetti in possesso dei requisiti di legge, beneficiano di un finanziamento costituito da due quote, di cui una per contributo a fondo perduto, l'altra a titolo di anticipazione finanziaria;
- in adempimento alle direttive di cui all'allegato A della DGR n. 710/2005, il soggetto attuatore dovrà restituire, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno dalla data della integrale erogazione dell'anticipazione stessa, a mente dell'impegno assunto con atto d'obbligo da sottoscrivere in favore della Regione Lazio in conformità allo schema di cui all'allegato B della D.G.R. 4 agosto 2005 n. 710;
- l'anticipazione finanziaria di cui beneficia l'operatore determina, sostanzialmente, una riduzione degli oneri finanziari per la realizzazione degli alloggi da stimarsi nel Piano Finanziario approvato dall'Assemblea dei soci per le cooperative o nella Relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione per le imprese.

Per quanto rappresentato ed alla luce della intervenuta Delibera Regionale n. 545 del 04/08/2020 nonché delle richieste e delle relative premesse prodotte nel suddetto intervento, non è possibile attestare con assoluta certezza, se non previa e qualificata interpretazione delle norme e degli atti amministrativi conferenti, l'assenza di oneri in capo ai futuri aggiudicatari, di fatto beneficiari dell'intero finanziamento, relativamente alla restituzione di parte dei contributi concessi dalla Regione Lazio (ovvero dell'anticipazione di cui sopra). Nel merito il sottoscritto Esperto, proprio alla luce di tale incertezza e tenuto conto del valore stimato e degli ulteriori deprezzamenti applicati, ha ritenuto opportuno procedere ad una decurtazione, omnicomprensiva del deprezzamento per "vincolo locatizio", pari al 28%, così come quantificata nel capitolo "Stima/formazione lotti"; nel merito si evidenzia che qualora l'aggiudicatario sia legittimato a procedere alla richiesta di svincolo di cui alla L.R. n°7 2014 (prevista e regolamentata dalla Regione Lazio per istanze espressamente avanzate dall'operatore/attuatore dell'intervento congiuntamente al conduttore/assegnatario), il deprezzamento operato alla stima in merito al vincolo locatizio (Cfr. capitolo "PRECISAZIONI"), assorbirebbe parte degli eventuali oneri, in aggiunta alla suddetta decurtazione.

Si prega comunque di prendere atto, anche al fine di un'eventuale partecipazione all'asta, che non è possibile escludere maggiori oneri in capo agli aggiudicatari, qualora sugli stessi ricadano effettivamente gli oneri derivanti dalla restituzione del suddetto finanziamento, così come richiesto dalla Regione Lazio, e non si possa procedere allo svincolo testé citato. Nel merito il sottoscritto Esperto si rimanda alle valutazioni del Giudice.



CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio Giovanni Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della _____ - e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".
 - la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;
 - è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;
 - Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;
 - il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);
 - le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;
 - qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;
 - (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;
 - (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;
- E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

Nel merito si evidenzia quanto segue:

- nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della _____ il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a favore della _____, per la realizzazione di cubature residenziali pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020".
- A seguito di tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di



immobiliari di cui al presente Lotto di vendita.

- da quanto è stato possibile desumere dalla visura del fascicolo depositato presso il Dipartimento PAU - U.O. Edilizia Sociale, il Comune di Roma non ha ad oggi determinato alcun costo definitivo di acquisizione delle aree dell'intero Piano di Zona; alcuni successivi Atti dell'Amministrazione, allegati alla presente, sembrano tra l'altro indicare un costo al mc inferiore a quello determinato all'epoca della Convenzione (pari 23,49 euro/mc - cubatura residenziale in diritto di superficie). Allo stato pertanto, in merito all'eventuale conguaglio testé indicato, non si può che fare ancora riferimento, per la valutazione dei beni, a quanto già stimato dalla stessa Amministrazione (relativamente all'intero Piano di Zona) e corrisposto, per la quota dovuta, dal Concessionario. Si prega di prendere atto che l'Amministrazione comunale a seguito di formale richiesta (Cfr. accesso agli Atti allegato alla presente) non ha fornito ulteriori e più precisi dati e/o informazioni.

- è allegata alla presente perizia la Tabella relativa ai prezzi massimi di cessione e locazione.

-

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Gasparini Alessandra del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Oscar De Vincentiis del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.-

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 6, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.

n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 6, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.

n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

PARTI COMUNI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;
- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 20,88 - Cantina 0,19

Tabella B "Scale - Ascensore" scala A - Appartamento 40,73 - Cantina 1,92

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 6, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B "Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 6, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti posti auto n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 6 posto al SECONDO PIANO della SCALA A risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di cucina e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a



mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale.

La CANTINA 6/A al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 6, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2 - T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dato aggiornato.
n.b. contratto di locazione scaduto in data 14/05/2023.

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 6, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dato aggiornato.
n.b. contratto di locazione scaduto in data 14/05/2023.

PROVENIENZE VENTENNALI



BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2 - T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006		Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI			



		SUPERFICIE				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
- 1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734		
	Trascrizione					
			Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1		26/06/2006	83621	48767
	Registrazione					
			Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 6, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136



	91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006	- 1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2 - T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del



03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro

Oneri di cancellazione

ND

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 6, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del



03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018

Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087

Quota: piena proprietà superficiaria

A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.

Contro

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";
- Rete Ecologica: nulla da segnalare;
- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):

- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;

- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

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

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 6, PIANO S1



Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato ne procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 6, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 800,00



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.600,00

Non avendo reperito dati recenti si è fatto riferimento alla documentazione ed alle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio per l'anno 2018, decurtando cautelativamente dal valore di stima un importo pari a circa il doppio delle spese condominiali determinate a tale anno. Si prega pertanto di prendere atto che tale importo potrebbe non corrispondere (sia in difetto che in eccesso) a quanto effettivamente dovuto (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati di cui al presente Lotto.

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, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 6, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.



LOTTO 7



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 7, piano 2 - T
- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 7, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 2 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°7 sita al piano terra della stessa Scala.

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

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 7, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 7) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 2 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 7, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

TITOLARITÀ

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 2 - T

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)



Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno è stato realizzato l'edificio di cui sono parte i beni pignorati.

Si precisa che nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della
il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha
proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a
favore della , per la realizzazione di cubature residenziali
pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale
e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del
diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto
beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020". A seguito di
tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di immobiliari di cui al
presente Lotto di vendita.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 7, PIANO S1

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

CONFINI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 2 - T

L'Appartamento confina: ad ovest con via Nocera Terinese, a sud con appartamento interno 8, ad est con corridoio comune, a nord con affaccio su corte comune, salvo altri.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n° 6, cantina n° 8, salvo altri.



BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 7, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra su due lati; - posto auto n° 6; terrapieno; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 2 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	78,50 mq	1,00	78,50 mq	2,70 m	2
balcone	4,50 mq	5,40 mq	0,25	1,35 mq	2,70 m	2
cantina	2,60 mq	3,30 mq	0,20	0,66 mq	3,15 m	T
Totale superficie convenzionale:				80,51 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,51 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 18/03/2019.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 7, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,50 mq	13,50 mq	0,35	4,72 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,72 mq		

Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data



18/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 2 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	con sede in - CF - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	Proprieta` per 1/2 - S Proprieta` per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	con sede in - CF - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 19603.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	con sede in - -	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785



	Proprietà per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	con sede in - - Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- con sede in Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 35 Categoria A2
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 35 Categoria A2

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarietà") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 7, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	<p>con sede in - CF - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30</p>
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	<p>Proprieta` per 1/2 - Proprieta` per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30</p>
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	<p>con sede in - CF - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00</p>
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	<p>COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 13536.1/2007)</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00</p>
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	<p>COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 19603.1/2007)</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00</p>
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	<p>con sede in - - Proprieta` per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62</p>
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	<p>con sede in - - Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n.</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67</p>



	241527.1/2006)	
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- con sede in ROMA Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 14/07/2010	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprieta` superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. vari Categoria C6
Dal 14/07/2010 al 26/05/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprieta` superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 513 Categoria C6
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprieta' superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 513 Categoria C6

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarità") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 2 - T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato



				Cens.	a		nza	catas- tali e			
	1023	9124	35		A2	5	4,5 vani	Totale: 82 m ² Totale escluse aree scoperte: 81 m ² mq	627,5 €	2 - T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:

- diversa distribuzione interna;
- lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali

Coerentemente con la situazione urbanistico - edilizia, è necessario regolarizzare le suddette difformità attraverso la presentazione presso l'AdE - Territorio di un atto aggiornamento all'Urbano; i costi stimati dal sottoscritto Esperto comprensivi di spese tecniche e diritti catastali sono pari ad euro 300,00.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 7, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catas- tali e	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	513		C6	11	12 mq	13 mq mq	41,52 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.



PRECISAZIONI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 2 - T

La presente perizia provvede ad aggiornare, per i Lotti ancora non aggiudicati, quella depositata in data 21/06/2019 così come integrata in data 11/11/2019 ed in ultimo in data 03/03/2021 (in quest'ultimo caso relativamente alla sola precisazione richiesta dal Giudice in merito ai prezzi massimi di cessione). Con tale aggiornamento si prende atto, tra gli altri, di quanto segue:

- dei provvedimenti resi in data 22 marzo 2021 e 1 febbraio 2023 del Giudice dell'Esecuzione in cui, partendo dalla premessa interpretativa che la legge di bilancio 2021 ha inteso dare rilievo alla tutela della finalità sociale dell'intervento edilizio anche in sede di vendita forzata, si è motivatamente ritenuto che tale tutela possa perseguirsi, anche in sede espropriativa, solo con il rispetto dei vincoli stabiliti dalla convenzione e da eventuali atti d'obbligo alla libera circolazione e/o locazione del bene, vincoli attraverso i quali si realizza il concreto perseguimento dell'interesse pubblico;

- delle richieste avanzate dalla Regione Lazio ovvero dall'Ente finanziatore, oltre che in altre Procedure di codesto Tribunale riguardanti l'Edilizia Convenzionata ed Agevolata, anche in questa Procedura, con intervento del 16/02/2021; in particolare tale Ente richiede, così interpretando le Norme e gli Atti di cui all'edilizia convenzionata - agevolata, che siano garantiti: - la determinazione del prezzo di vendita di base d'asta entro il limite del prezzo massimo di cessione; - la sussistenza in capo all'aggiudicatario del bene dei requisiti soggettivi previsti dalla legge e dagli atti convenzionali; - la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; - il diritto di prelazione in capo al conduttore; - tutti gli altri oneri riconnessi al finanziamento pubblico dell'intervento, come risultanti dagli atti d'obbligo e dalla convenzione edilizia, regolarmente trascritti (Cfr. nel merito anche il capitolo "PATTI"). A parere del suddetto Ente "[...]L'acquisto da parte dell'aggiudicatario in sede di esecuzione forzata, pur essendo indipendente dalla volontà del precedente proprietario, in quanto da ricollegarsi ad un provvedimento del giudice dell'esecuzione, ha natura di acquisto a titolo derivativo e non originario, in quanto si traduce nella trasmissione dello stesso diritto del debitore esecutato; pertanto, unitamente al trasferimento della proprietà superficaria, verranno trasferiti anche gli obblighi ad essa connessi, discendenti dall'erogazione del finanziamento regionale[...]".

Nel merito si prega di prendere atto che quanto dedotto/rappresentato esige quale presupposto, la permanenza, nei confronti di terzi (aggiudicatari e successivi aventi causa), delle obbligazioni e degli impegni assunti dal Concessionario in sede di Convenzione (ex art. 35 legge 865/1971) anche dopo l'annullamento con effetto "ex tunc" di quest'ultima da parte dell'Amministrazione Comunale (Cfr. Deliberazione Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021).

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 nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto d'obbligo trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Rimandando nel merito al Capitolo "PATTI" si ritiene opportuno precisare quanto segue:

- tra i suddetti vincoli si annoverano, tra gli altri:
 - a) il prezzo massimo di cessione e quello di locazione;
 - b) i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi rientranti nell'edilizia agevolata;
 - c) il vincolo temporale di locazione.

PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E LOCAZIONE



Con riferimento al prezzo massimo di cessione ed a quello di locazione sembra ormai pacifico che tali vincoli, previsti dalla Convenzione e ancora prima dalla normativa vigente, seguono il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita (salva l'affrancazione di cui appresso), al fine di garantire l'interesse pubblico sotteso a questo tipo di programmi edilizi, per di più realizzati attraverso contributi regionali. 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.

Nel merito si evidenzia che il valore di stima (ovvero quello a base d'asta) dei beni pignorati di cui al presente Lotto, al netto delle decurtazioni operate, risulta inferiore al relativo prezzo massimo di cessione così come di seguito determinato/adequato. In fase di gara non potrà essere assicurato il superamento del Valore a base d'Asta.

Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad effettuare un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al compendio pignorato aggiornandoli in base all'indice ISTAT sul costo della vita (a partire dalla data di fine lavori - 29/09/2009 - maggiorata di sei mesi) ed applicando successivamente un deprezzamento, in considerazione dello stato di conservazione dei beni e dell'età dell'edificio, pari al 10%, calcolato cautelativamente sull'intero importo in precedenza determinato ovvero al lordo del corrispettivo di cessione.

Da cui, relativamente al presente LOTTO, si ha:

Tabella approvata

Prezzo di massima cessione: 133.489,61 euro (al netto del contributo regionale)

Locazione Annuale: 5.740,05 euro

Tabella a seguito di adeguamento di massima (sempre al netto del contributo regionale).

Prezzo di massima cessione: 153.179,32 euro

Locazione Annuale: 6.586,71 euro (pari al 4,3% del prezzo di massima cessione, così come adeguato, al netto del contributo regionale)

Si prega di prendere atto che sarà onere dell'aggiudicatario determinare, al momento della rivendita o della locazione del compendio pignorato, l'effettivo corrispettivo massimo di cessione e locazione determinato ai sensi degli artt. 11 e 12 del Disciplinare, parte integrante della Convenzione per la concessione del diritto di superficie. Il tutto fatto salva l'eventuale precedente affrancazione dai "vincoli sociali" di cui al art. 31 della Legge 448/1998.

REQUISITI SOGGETTIVI E PRELAZIONE

In merito ai requisiti soggettivi ed al diritto di prelazione a favore dei conduttori si rimanda espressamente agli atti convenzionali (allegati alla presente), alle norme ed ai regolamenti vigenti alla data della procedura di vendita nonché a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione con Provvedimento del 1 febbraio 2023.

ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE (determinati a fini estimativi - Cfr. Capitolo Stima/Formazione Lotti)

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, elaborato secondo il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020.

In base a tale calcolo (che si allega alla presente perizia per le opportune verifiche) i suddetti oneri risultano pari a zero.

Così come indicato nella nota a margine dalla stessa Amministrazione tale calcolo ha valore meramente presuntivo rimanendo a carico e cura degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale.



Nel merito, il sottoscritto Esperto, ha provveduto comunque a detrarre dal valore di stima gli oneri di cui alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione comprensivi di quelli relativi agli Atti di modifica della Convenzione (escluse imposte, tasse ecc.), quantificati forfettariamente in euro 6.000.

Si precisa nel merito quanto segue:

- per il Piano di Zona in oggetto non è ancora consentita dell'Amministrazione la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

- ai sensi del comma 49bis dell'art. 31 della L.448/98 non è consentito procedere all'affrancazione dai "vincoli sociali" (prezzo massimo di cessione e locazione e vincol soggettivi) per gli immobili in regime di locazione.

VINCOLO LOCATIZIO / INALIENABILITA' TEMPORANEA

Così come già evidenziato sul compendio pignorato grava un vincolo locatizio venticinquennale costituito con Atto a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la

. La permanenza o meno di tale vincolo in capo all'aggiudicatario condiziona il valore di stima del bene. Per quanto testé riportato la Regione Lazio chiede che sia garantita la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; per contro tale vincolo di inalienabilità temporanea non sembra porre limiti alla vendita coattiva alla quale dovranno partecipare soggetti aventi i requisiti richiesti dalle norme vigenti e dagli atti convenzionali, requisiti previsti per gli stessi locatari. Visto il grado di incertezza sulla questione il sottoscritto Esperto ha provveduto a stimare cautelativamente il compendio pignorato tenendo conto di tale vincolo ed evidenziando per ogni singolo Lotto il valore del bene al netto della decurtazione operata nel caso si decidesse di procedere diversamente; dovrebbe rimanere comunque fermo il vincolo di inalienabilità di cui all'art. 20 L. 179/92. In entrambi i casi il prezzo a base d'asta risulta inferiore al prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato.

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

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 7, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 2 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 179 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa



in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;

- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;

- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);

- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;

- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;

- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la _____ - il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

Nel merito si precisa che con l'intervenuta Delibera di G.R.L. n. 545 del 04/08/2020, la Regione Lazio ha disposto:

1. di mantenere il vincolo pubblicistico di destinazione degli alloggi realizzati con finanziamento regionale in locazione in regime di edilizia residenziale agevolata, secondo le finalità di cui al bando di concorso, ex D.G.R.L. n. 2036/2000;

2. di disporre la decadenza dell'operatore economico " _____ " da soggetto beneficiario del finanziamento di € 2.602.942,77, assegnato con D.G.R.L. 20 giugno 2003, n. 525;

3. di mantenere l'intero importo pari ad € 2.602.942,77 corrispondente al 100% del finanziamento complessivo erogato dalla Regione sugli alloggi con il medesimo realizzati, in ragione della finalità pubblica di evidente carattere sociale cui restano destinati e procedere con la realizzazione e attuazione del programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica, finalizzato alla costruzione di alloggi destinati alla locazione di cui alla DGR n. 2036/2000, legandolo, indissolubilmente, ai soggetti locatari/proprietari (fruitori finali) effettivamente beneficiari del Programma;

4. di disporre che il mantenimento del finanziamento utilizzato per la realizzazione degli alloggi, ed il suo collegamento funzionale ai fruitori finali, determina in capo a Roma Capitale la gestione degli immobili garantendo il mantenimento del vincolo pubblicistico di destinazione del finanziamento, secondo le finalità del bando;

5. di disporre altresì che l'Amministrazione comunale, competente alla determinazione e alla vigilanza della corretta applicazione dei suddetti prezzi di cessione, provvederà ad effettuare il controllo e a recuperare l'eventuale somma impropriamente percepita dall'operatore, trasferendola ai fruitori finali (locatari/proprietari); in merito alla vigilanza sulle attività svolte dall'Amministrazione comunale sarà esercitata dalla Direzione per le Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica.

Con riferimento alla suddetta delibera la Regione Lazio dispone pertanto la decadenza dell'operatore mantenendo l'intero finanziamento in capo ai fruitori finali (proprietari, locatari), compresa quindi la quota testé indicata relativa all'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale. In precedenza l'Ente, con comunicazione inviata a codesto Tribunale e depositata nel fascicolo in data 05/04/2019, aveva manifestato



l'intenzione, preso atto della procedura esecutiva a carico dell'operatore/attuatore dell'intervento edilizio ed in considerazione del finanziamento concesso a quest'ultimo, di "[...] porre in essere le azioni per il recupero del credito[...]".

Per quanto già evidenziato il suddetto Atto d'Obbligo - "VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE" - nonché quello successivo relativo alla trasformazione in "VINCOLO VENTICINQUENNALE", dispongono in capo al solo operatore la restituzione di tale anticipazione ovvero, in caso di vendita in blocco, al nuovo unico proprietario, proprio in virtù degli impegni ed obblighi assunti e trascritti. Stesse indicazioni sono riportate nelle direttive per l'attuazione del programma ex D.G.R.L. n. 2036/2000, approvate con D.G.R.L. 710/2005. Nulla è pertanto disposto in merito ad una vendita frazionata neppure nell'ipotesi di vendita differita alla scadenza del vincolo locatizio (tanto meno, e non potrebbe essere altrimenti, una vendita antecedente alla scadenza del vincolo locatizio effettuata nell'ambito di una procedura esecutiva). Nel merito, per le opportune valutazioni e qualora ritenuto conferente, si riporta quanto previsto dalla Legge Regionale L.R. n°7 2014: - 134 bis. Al fine di garantire il diritto all'abitazione, nel rispetto della normativa vigente, per gli interventi di edilizia agevolata destinati alla locazione è consentita la modifica dei termini di locazione obbligatoria al fine di consentire la trasformazione del titolo di godimento del bene in favore dei locatari interessati. Ai soggetti locatari degli alloggi non interessati alla trasformazione del titolo di godimento dell'immobile è comunque assicurata la possibilità di proseguire nella locazione alle stesse condizioni, temporali ed economiche, originariamente previste. - 134 ter. La trasformazione di cui al comma 134 bis è consentita a condizione che siano restituiti alla Regione, tenuto conto della durata residua dell'originaria locazione obbligatoria, i contributi pubblici erogati a qualsiasi titolo, aggiornati al valore di legge. Ove non si proceda alla trasformazione, alla scadenza del vincolo alla locazione, non dovrà essere restituito nulla, avendo il contributo assolto alla sua funzione. Si precisa che l'ultimo periodo del comma 134 ter deriva dalle innovazioni apportate all'originario testo dall'articolo 32, comma 1, lettera b), della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12.

Con riferimento a tale questione la Regione Lazio nell'Atto di intervento del 16/02/2021, ha avuto modo di precisare, previa interpretazione della normativa in esame nell'ambito della presente procedura esecutiva, quanto segue: "[...] sussiste in capo alla Regione Lazio la volontà di tutelare gli assegnatari degli alloggi e la finalità sociale, in base alla quale è stato concesso il finanziamento, per cui si rende necessario che la vendita del compendio pignorato avvenga tenendo conto degli oneri imposti dalla legge e dagli atti d'obbligo per il raggiungimento della finalità pubblicistica sottesa al finanziamento, atti regolarmente trascritti. In base alle volontà manifestate dall'Amministrazione regionale, la Regione Lazio, quale ente finanziatore di interventi di edilizia agevolata, a fronte di un finanziamento interamente erogato ed utilizzato per la realizzazione degli alloggi da parte del soggetto beneficiario, laddove siano state avviate azioni esecutive nei confronti dell'operatore economico, non pretende di intervenire per chiedere la restituzione delle somme, bensì per mantenere il valore del finanziamento concesso, quale vincolo sugli alloggi, affinché ne beneficino i soggetti utilizzatori finali (a titolo di locazione, ovvero di proprietà), che siano in possesso dei requisiti per fruire dell'agevolazione nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica [...] se nella vendita forzata degli immobili non venissero considerate anche le agevolazioni concesse per la loro costruzione, per il perseguimento di finalità sociali, evidentemente ritenute meritevoli di tutela dall'ordinamento, ed i connessi vincoli, si avrebbe l'effetto, con l'aggiudicazione degli alloggi al miglior offerente, liberi da qualsiasi vincolo, eccezion fatta per il diritto di superficie, che rimarrebbe pur sempre in capo a Roma Capitale, del fallimento dell'operazione di edilizia agevolata, con grave danno sia dei conduttori, ai quali non sarebbe garantita la locazione venticinquennale, sia della Regione, che vedrebbe così pregiudicati l'utilità e la realizzazione dell'intervento finanziato nonché i conseguenti diritti derivanti dall'erogazione del contributo[...]".

A seguito di tali premesse e rimandando nel merito al documento depositato in Atti, lo stesso Ente, richiede, tra gli altri, al Giudice dell'Esecuzione: "[...] che la perizia predisposta dal CTU tenga conto degli oneri reali gravanti sull'immobile per il fine sociale per il quale è stato concesso il finanziamento dalla Regione Lazio, rendendosi, quindi, necessario, di conseguenza, che nell'atto di vendita venga esplicitata la trasmissibilità del vincolo locatizio imposto nonché i termini dello stesso unitamente a tutti gli oneri derivanti dal finanziamento medesimo alla luce del bando, trasposti nel relativo atto d'obbligo e nella convenzione, atti entrambe trascritti, precisando anche la possibilità da parte dei locatari di esercitare il diritto di prelazione, così come previsto dalle specifiche disposizioni sopra richiamate[...]".



Più recentemente, la stessa Regione Lazio, con Det. n. G13212 del 30/09/2022 (Direzione Politiche Abitative - Area "Edilizia Residenziale Agevolata") entrando nel merito delle modalità di definizione del contributo e della somma concessa a titolo di anticipazione agli operatori economici affidatari degli interventi di cui alla DGR n. 2036/2000, ha Determinato quanto segue:

1. di dare atto che nella determinazione del Prezzo Massimo di Cessione al netto della contribuzione pubblica dei programmi di edilizia agevolata in locazione permanente o assegnati in godimento fruente di finanziamenti di cui alla DGR n. 2036/2000, il contributo pubblico da portare a scomputo corrisponde al solo contributo a fondo perduto, pari al 30% del costo convenzionale dell'alloggio;
2. di precisare che sull'operatore economico che ha ricevuto l'ulteriore agevolazione in forma di anticipazione graverà l'obbligo della restituzione secondo le modalità previste dal D.M. 5 agosto 1994 e dai bandi regionali che a dette modalità si sono attenute;
3. di precisare inoltre che in caso di cessione anticipata degli immobili in blocco ai sensi dell'art. 8, comma 6 della legge 179/1992, l'obbligo di restituzione dell'anticipazione dal trentunesimo anno verrà trasferito in capo all'acquirente che subentrerà nell'atto d'obbligo e nella Convenzione ex art. 35 della l. 865/71 e che, dunque, avrà diritto alla detrazione della quota relativa all'anticipazione finanziaria dal prezzo di compravendita;
4. di stabilire infine che l'obbligo di restituzione dell'anticipazione finanziaria rimarrà in capo all'operatore beneficiario ed in nessun caso potrà gravare sugli assegnatari/locatari.

La stessa Regione ha modo inoltre di precisare in tale Atto quanto segue:

- i soggetti attuatori degli interventi di edilizia agevolata ammessi a finanziamento di cui alla DGR n. 2036/2000 che destinano gli alloggi realizzati in regime di locazione permanente ai soggetti in possesso dei requisiti di legge, beneficiano di un finanziamento costituito da due quote, di cui una per contributo a fondo perduto, l'altra a titolo di anticipazione finanziaria;
- in adempimento alle direttive di cui all'allegato A della DGR n. 710/2005, il soggetto attuatore dovrà restituire, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno dalla data della integrale erogazione dell'anticipazione stessa, a mente dell'impegno assunto con atto d'obbligo da sottoscrivere in favore della Regione Lazio in conformità allo schema di cui all'allegato B della D.G.R. 4 agosto 2005 n. 710;
- l'anticipazione finanziaria di cui beneficia l'operatore determina, sostanzialmente, una riduzione degli oneri finanziari per la realizzazione degli alloggi da stimarsi nel Piano Finanziario approvato dall'Assemblea dei soci per le cooperative o nella Relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione per le imprese.

Per quanto rappresentato ed alla luce della intervenuta Delibera Regionale n. 545 del 04/08/2020 nonché delle richieste e delle relative premesse prodotte nel suddetto intervento, non è possibile attestare con assoluta certezza, se non previa e qualificata interpretazione delle norme e degli atti amministrativi conferenti, l'assenza di oneri in capo ai futuri aggiudicatari, di fatto beneficiari dell'intero finanziamento, relativamente alla restituzione di parte dei contributi concessi dalla Regione Lazio (ovvero dell'anticipazione di cui sopra). Nel merito il sottoscritto Esperto, proprio alla luce di tale incertezza e tenuto conto del valore stimato e degli ulteriori deprezzamenti applicati, ha ritenuto opportuno procedere ad una decurtazione, omnicomprensiva del deprezzamento per "vincolo locatizio", pari al 28%, così come quantificata nel capitolo "Stima/formazione lotti"; nel merito si evidenzia che qualora l'aggiudicatario sia legittimato a procedere alla richiesta di svincolo di cui alla L.R. n°7 2014 (prevista e regolamentata dalla Regione Lazio per istanze espressamente avanzate dall'operatore/attuatore dell'intervento congiuntamente al conduttore/assegnatario), il deprezzamento operato alla stima in merito al vincolo locatizio (Cfr. capitolo "PRECISAZIONI"), assorbirebbe parte degli eventuali oneri, in aggiunta alla suddetta decurtazione.

Si prega comunque di prendere atto, anche al fine di un'eventuale partecipazione all'asta, che non è possibile escludere maggiori oneri in capo agli aggiudicatari, qualora sugli stessi ricadano effettivamente gli oneri derivanti dalla restituzione del suddetto finanziamento, così come richiesto dalla Regione Lazio, e non si possa procedere allo svincolo testé citato. Nel merito il sottoscritto Esperto si rimanda alle valutazioni del Giudice.



CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio Giovanni Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della _____ - e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".
 - la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;
 - è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;
 - Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;
 - il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);
 - le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;
 - qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;
 - (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;
 - (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;
- E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

Nel merito si evidenzia quanto segue:

- nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della _____ il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a favore della _____, per la realizzazione di cubature residenziali pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020".

A seguito di tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di



immobiliari di cui al presente Lotto di vendita.

- da quanto è stato possibile desumere dalla visura del fascicolo depositato presso il Dipartimento PAU - U.O. Edilizia Sociale, il Comune di Roma non ha ad oggi determinato alcun costo definitivo di acquisizione delle aree dell'intero Piano di Zona; alcuni successivi Atti dell'Amministrazione, allegati alla presente, sembrano tra l'altro indicare un costo al mc inferiore a quello determinato all'epoca della Convenzione (pari 23,49 euro/mc - cubatura residenziale in diritto di superficie). Allo stato pertanto, in merito all'eventuale conguaglio testé indicato, non si può che fare ancora riferimento, per la valutazione dei beni, a quanto già stimato dalla stessa Amministrazione (relativamente all'intero Piano di Zona) e corrisposto, per la quota dovuta, dal Concessionario. Si prega di prendere atto che l'Amministrazione comunale a seguito di formale richiesta (Cfr. accesso agli Atti allegato alla presente) non ha fornito ulteriori e più precisi dati e/o informazioni.

- è allegata alla presente perizia la Tabella relativa ai prezzi massimi di cessione e locazione.

-

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Gasparini Alessandra del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Oscar De Vincentiis del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.-

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 7, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 2 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.

n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 7, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.

n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

PARTI COMUNI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 2 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;
- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 18,80 - Cantina 0,19

Tabella B "Scale - Ascensore" scala A - Appartamento 36,67 - Cantina 1,92

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 7, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B "Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 2 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 7, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 2 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti posti auto n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 7 posto al SECONDO PIANO della SCALA A risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di cucina e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con listoni in laminato posati sulla pavimentazione originale con la sola esclusione di quelli nei bagni realizzati in piastrelle di ceramica; gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di



riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale.

La CANTINA 7/A al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 7, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 2 - T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dato aggiornato.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 7, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dato aggiornato.

PROVENIENZE VENTENNALI



BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 2 - T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006		Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI			



		SUPERFICIE				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
- 1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734		
	Trascrizione					
			Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			Roma 1	26/06/2006	83621	48767
	Registrazione					
			Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 7, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	-	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			



	particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006	- 1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 2 - T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione



parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993);
13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data
18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007
- art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficaria
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro

Oneri di cancellazione

ND

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 7, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro

Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione



parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993);
13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data
18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007
- art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018

Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087

Quota: piena proprietà superficiaria

A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.

Contro

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 2 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";
- Rete Ecologica: nulla da segnalare;
- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):

- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;

- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

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

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 7, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 2 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato ne procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

- diversa distribuzione interna.

La difformità può essere regolarizzata attraverso la presentazione di una CILA in "sanatoria" per lavori già realizzati di manutenzione straordinaria); le spese relative alla pratica edilizia, comprensive di diritti, sanzioni (1.000,00 euro) e spese tecniche, sono stimate dal sottoscritto pari ad euro 2.200,00.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 7, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 2 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 700,00



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.400,00

Non avendo reperito dati recenti si è fatto riferimento alla documentazione ed alle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio per l'anno 2018, decurtando cautelativamente dal valore di stima un importo pari a circa il doppio delle spese condominiali determinate a tale anno. Si prega pertanto di prendere atto che tale importo potrebbe non corrispondere (sia in difetto che in eccesso) a quanto effettivamente dovuto (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati di cui al presente Lotto.

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, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 7, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.



LOTTO 9



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 9, piano 2 - T
- **Bene N° 18** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 9, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 2 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°9 sita al piano terra della stessa Scala.

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

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 9, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 9) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 2 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 9, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

TITOLARITÀ

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 2 - T

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)



Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno è stato realizzato l'edificio di cui sono parte i beni pignorati.

Si precisa che nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della
il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha
proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a
favore della , per la realizzazione di cubature residenziali
pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale
e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del
diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto
beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020". A seguito di
tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di immobiliari di cui al
presente Lotto di vendita.

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 9, PIANO S1

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

CONFINI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 2 - T

L'Appartamento confina: ad ovest con via Nocera Terinese, ad est con corridoio comune, a nord con appartamento interno 8, salvo altri.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n° 8, cantina n° 10, salvo altri.



BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 9, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra su due lati; - posto auto n° 11; terrapieno; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 2 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	77,00 mq	1,00	77,00 mq	2,70 m	2
balcone	4,40 mq	5,40 mq	0,25	1,35 mq	2,70 m	2
cantina	2,50 mq	3,30 mq	0,20	0,66 mq	3,15 m	T
Totale superficie convenzionale:				79,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,01 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 18/03/2019.

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 9, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,50 mq	13,50 mq	0,35	4,72 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,72 mq		



Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 18/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 2 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	con sede in - CF - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	Proprietà per 1/2 - Proprietà per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	con sede in - CF - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede:	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00



	ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 19603.1/2007)	
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	con sede in - - Proprietà per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	con sede in - - Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- con sede in Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 37 Categoria A2
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà' superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 37 Categoria A2

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarità") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).



BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 9, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	<p>con sede in - CF - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30</p>
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	<p>Proprieta` per 1/2 - Proprieta` per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30</p>
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	<p>con sede in - CF - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00</p>
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	<p>COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 13536.1/2007)</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00</p>
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	<p>COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 19603.1/2007)</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00</p>
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	<p>con sede in - - Proprieta` per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62</p>



Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	con sede in - - Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- con sede in ROMA Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 14/07/2010	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprieta` superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. vari Categoria C6
Dal 14/07/2010 al 26/05/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprieta` superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 515 Categoria C6
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprieta' superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 515 Categoria C6

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarietà") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 2 - T



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	37		A2	5	4,5 vani	Totale: 80 m ² Totale escluse aree scoperte: 79 m ² mq	627,5 €	2 - T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 9, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	515		C6	11	13 mq	13 mq mq	44,98 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.



PRECISAZIONI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 2 - T

La presente perizia provvede ad aggiornare, per i Lotti ancora non aggiudicati, quella depositata in data 21/06/2019 così come integrata in data 11/11/2019 ed in ultimo in data 03/03/2021 (in quest'ultimo caso relativamente alla sola precisazione richiesta dal Giudice in merito ai prezzi massimi di cessione). Con tale aggiornamento si prende atto, tra gli altri, di quanto segue:

- dei provvedimenti resi in data 22 marzo 2021 e 1 febbraio 2023 del Giudice dell'Esecuzione in cui, partendo dalla premessa interpretativa che la legge di bilancio 2021 ha inteso dare rilievo alla tutela della finalità sociale dell'intervento edilizio anche in sede di vendita forzata, si è motivatamente ritenuto che tale tutela possa perseguirsi, anche in sede espropriativa, solo con il rispetto dei vincoli stabiliti dalla convenzione e da eventuali atti d'obbligo alla libera circolazione e/o locazione del bene, vincoli attraverso i quali si realizza il concreto perseguimento dell'interesse pubblico;

- delle richieste avanzate dalla Regione Lazio ovvero dall'Ente finanziatore, oltre che in altre Procedure di codesto Tribunale riguardanti l'Edilizia Convenzionata ed Agevolata, anche in questa Procedura, con intervento del 16/02/2021; in particolare tale Ente richiede, così interpretando le Norme e gli Atti di cui all'edilizia convenzionata - agevolata, che siano garantiti: - la determinazione del prezzo di vendita di base d'asta entro il limite del prezzo massimo di cessione; - la sussistenza in capo all'aggiudicatario del bene dei requisiti soggettivi previsti dalla legge e dagli atti convenzionali; - la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; - il diritto di prelazione in capo al conduttore; - tutti gli altri oneri riconnessi al finanziamento pubblico dell'intervento, come risultanti dagli atti d'obbligo e dalla convenzione edilizia, regolarmente trascritti (Cfr. nel merito anche il capitolo "PATTI"). A parere del suddetto Ente "[...]L'acquisto da parte dell'aggiudicatario in sede di esecuzione forzata, pur essendo indipendente dalla volontà del precedente proprietario, in quanto da ricollegarsi ad un provvedimento del giudice dell'esecuzione, ha natura di acquisto a titolo derivativo e non originario, in quanto si traduce nella trasmissione dello stesso diritto del debitore esecutato; pertanto, unitamente al trasferimento della proprietà superficaria, verranno trasferiti anche gli obblighi ad essa connessi, discendenti dall'erogazione del finanziamento regionale[...]".

Nel merito si prega di prendere atto che quanto dedotto/rappresentato esige quale presupposto, la permanenza, nei confronti di terzi (aggiudicatari e successivi aventi causa), delle obbligazioni e degli impegni assunti dal Concessionario in sede di Convenzione (ex art. 35 legge 865/1971) anche dopo l'annullamento con effetto "ex tunc" di quest'ultima da parte dell'Amministrazione Comunale (Cfr. Deliberazione Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021).

-

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 nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto d'obbligo trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Rimandando nel merito al Capitolo "PATTI" si ritiene opportuno precisare quanto segue:

- tra i suddetti vincoli si annoverano, tra gli altri:

- a) il prezzo massimo di cessione e quello di locazione;
- b) i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi rientranti nell'edilizia agevolata;
- c) il vincolo temporale di locazione.

PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E LOCAZIONE



Con riferimento al prezzo massimo di cessione ed a quello di locazione sembra ormai pacifico che tali vincoli, previsti dalla Convenzione e ancora prima dalla normativa vigente, seguono il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita (salva l'affrancazione di cui appresso), al fine di garantire l'interesse pubblico sotteso a questo tipo di programmi edilizi, per di più realizzati attraverso contributi regionali. 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.

Nel merito si evidenzia che il valore di stima (ovvero quello a base d'asta) dei beni pignorati di cui al presente Lotto, al netto delle decurtazioni operate, risulta inferiore al relativo prezzo massimo di cessione così come di seguito determinato/adequato. In fase di gara non potrà essere assicurato il superamento del Valore a base d'Asta.

Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad effettuare un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al compendio pignorato aggiornandoli in base all'indice ISTAT sul costo della vita (a partire dalla data di fine lavori - 29/09/2009 - maggiorata di sei mesi) ed applicando successivamente un deprezzamento, in considerazione dello stato di conservazione dei beni e dell'età dell'edificio, pari al 10%, calcolato cautelativamente sull'intero importo in precedenza determinato ovvero al lordo del corrispettivo di cessione.

Da cui, relativamente al presente LOTTO, si ha:

Tabella approvata

Prezzo di massima cessione: 133.489,61 euro (al netto del contributo regionale)

Locazione Annuale: 5.740,05 euro

Tabella a seguito di adeguamento di massima (sempre al netto del contributo regionale).

Prezzo di massima cessione: 153.179,32 euro

Locazione Annuale: 6.586,71 euro (pari al 4,3% del prezzo di massima cessione, così come adeguato, al netto del contributo regionale)

Si prega di prendere atto che sarà onere dell'aggiudicatario determinare, al momento della rivendita o della locazione del compendio pignorato, l'effettivo corrispettivo massimo di cessione e locazione determinato ai sensi degli artt. 11 e 12 del Disciplinare, parte integrante della Convenzione per la concessione del diritto di superficie. Il tutto fatto salva l'eventuale precedente affrancazione dai "vincoli sociali" di cui al art. 31 della Legge 448/1998.

REQUISITI SOGGETTIVI E PRELAZIONE

In merito ai requisiti soggettivi ed al diritto di prelazione a favore dei conduttori si rimanda espressamente agli atti convenzionali (allegati alla presente), alle norme ed ai regolamenti vigenti alla data della procedura di vendita nonché a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione con Provvedimento del 1 febbraio 2023.

ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE (determinati a fini estimativi - Cfr. Capitolo Stima/Formazione Lotti)

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, elaborato secondo il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020.

In base a tale calcolo (che si allega alla presente perizia per le opportune verifiche) i suddetti oneri risultano pari a zero.

Così come indicato nella nota a margine dalla stessa Amministrazione tale calcolo ha valore meramente presuntivo rimanendo a carico e cura degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale.



Nel merito, il sottoscritto Esperto, ha provveduto comunque a detrarre dal valore di stima gli oneri di cui alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione comprensivi di quelli relativi agli Atti di modifica della Convenzione (escluse imposte, tasse ecc.), quantificati forfettariamente in euro 6.000.

Si precisa nel merito quanto segue:

- per il Piano di Zona in oggetto non è ancora consentita dell'Amministrazione la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.
- ai sensi del comma 49bis dell'art. 31 della L.448/98 non è consentito procedere all'affrancazione dai "vincoli sociali" (prezzo massimo di cessione e locazione e vincol soggettivi) per gli immobili in regime di locazione.

VINCOLO LOCATIZIO / INALIENABILITA' TEMPORANEA

Così come già evidenziato sul compendio pignorato grava un vincolo locatizio venticinquennale costituito con Atto a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la

. La permanenza o meno di tale vincolo in capo all'aggiudicatario condiziona il valore di stima del bene. Per quanto testé riportato la Regione Lazio chiede che sia garantita la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; per contro tale vincolo di inalienabilità temporanea non sembra porre limiti alla vendita coattiva alla quale dovranno partecipare soggetti aventi i requisiti richiesti dalle norme vigenti e dagli atti convenzionali, requisiti previsti per gli stessi locatari. Visto il grado di incertezza sulla questione il sottoscritto Esperto ha provveduto a stimare cautelativamente il compendio pignorato tenendo conto di tale vincolo ed evidenziando per ogni singolo Lotto il valore del bene al netto della decurtazione operata nel caso si decidesse di procedere diversamente; dovrebbe rimanere comunque fermo il vincolo di inalienabilità di cui all'art. 20 L. 179/92. In entrambi i casi il prezzo a base d'asta risulta inferiore al prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato.

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

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 9, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 2 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 179 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e per i suoi successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa



in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;

- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;

- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);

- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;

- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;

- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la _____ - il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

Nel merito si precisa che con l'intervenuta Delibera di G.R.L. n. 545 del 04/08/2020, la Regione Lazio ha disposto:

1. di mantenere il vincolo pubblicistico di destinazione degli alloggi realizzati con finanziamento regionale in locazione in regime di edilizia residenziale agevolata, secondo le finalità di cui al bando di concorso, ex D.G.R.L. n. 2036/2000;

2. di disporre la decadenza dell'operatore economico " _____ " da soggetto beneficiario del finanziamento di € 2.602.942,77, assegnato con D.G.R.L. 20 giugno 2003, n. 525;

3. di mantenere l'intero importo pari ad € 2.602.942,77 corrispondente al 100% del finanziamento complessivo erogato dalla Regione sugli alloggi con il medesimo realizzati, in ragione della finalità pubblica di evidente carattere sociale cui restano destinati e procedere con la realizzazione e attuazione del programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica, finalizzato alla costruzione di alloggi destinati alla locazione di cui alla DGR n. 2036/2000, legandolo, indissolubilmente, ai soggetti locatari/proprietari (fruitori finali) effettivamente beneficiari del Programma;

4. di disporre che il mantenimento del finanziamento utilizzato per la realizzazione degli alloggi, ed il suo collegamento funzionale ai fruitori finali, determina in capo a Roma Capitale la gestione degli immobili garantendo il mantenimento del vincolo pubblicistico di destinazione del finanziamento, secondo le finalità del bando;

5. di disporre altresì che l'Amministrazione comunale, competente alla determinazione e alla vigilanza della corretta applicazione dei suddetti prezzi di cessione, provvederà ad effettuare il controllo e a recuperare l'eventuale somma impropriamente percepita dall'operatore, trasferendola ai fruitori finali (locatari/proprietari); in merito alla vigilanza sulle attività svolte dall'Amministrazione comunale sarà esercitata dalla Direzione per le Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica.

Con riferimento alla suddetta delibera la Regione Lazio dispone pertanto la decadenza dell'operatore mantenendo l'intero finanziamento in capo ai fruitori finali (proprietari, locatari), compresa quindi la quota testé indicata relativa all'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale. In precedenza l'Ente, con comunicazione inviata a codesto Tribunale e depositata nel fascicolo in data 05/04/2019, aveva manifestato



l'intenzione, preso atto della procedura esecutiva a carico dell'operatore/attuatore dell'intervento edilizio ed in considerazione del finanziamento concesso a quest'ultimo, di "[...] porre in essere le azioni per il recupero del credito[...]".

Per quanto già evidenziato il suddetto Atto d'Obbligo - "VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE" - nonché quello successivo relativo alla trasformazione in "VINCOLO VENTICINQUENNALE", dispongono in capo al solo operatore la restituzione di tale anticipazione ovvero, in caso di vendita in blocco, al nuovo unico proprietario, proprio in virtù degli impegni ed obblighi assunti e trascritti. Stesse indicazioni sono riportate nelle direttive per l'attuazione del programma ex D.G.R.L. n. 2036/2000, approvate con D.G.R.L. 710/2005. Nulla è pertanto disposto in merito ad una vendita frazionata neppure nell'ipotesi di vendita differita alla scadenza del vincolo locatizio (tanto meno, e non potrebbe essere altrimenti, una vendita antecedente alla scadenza del vincolo locatizio effettuata nell'ambito di una procedura esecutiva). Nel merito, per le opportune valutazioni e qualora ritenuto conferente, si riporta quanto previsto dalla Legge Regionale L.R. n°7 2014: - 134 bis. Al fine di garantire il diritto all'abitazione, nel rispetto della normativa vigente, per gli interventi di edilizia agevolata destinati alla locazione è consentita la modifica dei termini di locazione obbligatoria al fine di consentire la trasformazione del titolo di godimento del bene in favore dei locatari interessati. Ai soggetti locatari degli alloggi non interessati alla trasformazione del titolo di godimento dell'immobile è comunque assicurata la possibilità di proseguire nella locazione alle stesse condizioni, temporali ed economiche, originariamente previste. - 134 ter. La trasformazione di cui al comma 134 bis è consentita a condizione che siano restituiti alla Regione, tenuto conto della durata residua dell'originaria locazione obbligatoria, i contributi pubblici erogati a qualsiasi titolo, aggiornati al valore di legge. Ove non si proceda alla trasformazione, alla scadenza del vincolo alla locazione, non dovrà essere restituito nulla, avendo il contributo assolto alla sua funzione. Si precisa che l'ultimo periodo del comma 134 ter deriva dalle innovazioni apportate all'originario testo dall'articolo 32, comma 1, lettera b), della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12.

Con riferimento a tale questione la Regione Lazio nell'Atto di intervento del 16/02/2021, ha avuto modo di precisare, previa interpretazione della normativa in esame nell'ambito della presente procedura esecutiva, quanto segue: "[...] sussiste in capo alla Regione Lazio la volontà di tutelare gli assegnatari degli alloggi e la finalità sociale, in base alla quale è stato concesso il finanziamento, per cui si rende necessario che la vendita del compendio pignorato avvenga tenendo conto degli oneri imposti dalla legge e dagli atti d'obbligo per il raggiungimento della finalità pubblicistica sottesa al finanziamento, atti regolarmente trascritti. In base alle volontà manifestate dall'Amministrazione regionale, la Regione Lazio, quale ente finanziatore di interventi di edilizia agevolata, a fronte di un finanziamento interamente erogato ed utilizzato per la realizzazione degli alloggi da parte del soggetto beneficiario, laddove siano state avviate azioni esecutive nei confronti dell'operatore economico, non pretende di intervenire per chiedere la restituzione delle somme, bensì per mantenere il valore del finanziamento concesso, quale vincolo sugli alloggi, affinché ne beneficino i soggetti utilizzatori finali (a titolo di locazione, ovvero di proprietà), che siano in possesso dei requisiti per fruire dell'agevolazione nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica [...] se nella vendita forzata degli immobili non venissero considerate anche le agevolazioni concesse per la loro costruzione, per il perseguimento di finalità sociali, evidentemente ritenute meritevoli di tutela dall'ordinamento, ed i connessi vincoli, si avrebbe l'effetto, con l'aggiudicazione degli alloggi al miglior offerente, liberi da qualsiasi vincolo, eccezion fatta per il diritto di superficie, che rimarrebbe pur sempre in capo a Roma Capitale, del fallimento dell'operazione di edilizia agevolata, con grave danno sia dei conduttori, ai quali non sarebbe garantita la locazione venticinquennale, sia della Regione, che vedrebbe così pregiudicati l'utilità e la realizzazione dell'intervento finanziato nonché i conseguenti diritti derivanti dall'erogazione del contributo[...]".

A seguito di tali premesse e rimandando nel merito al documento depositato in Atti, lo stesso Ente, richiede, tra gli altri, al Giudice dell'Esecuzione: "[...] che la perizia predisposta dal CTU tenga conto degli oneri reali gravanti sull'immobile per il fine sociale per il quale è stato concesso il finanziamento dalla Regione Lazio, rendendosi, quindi, necessario, di conseguenza, che nell'atto di vendita venga esplicitata la trasmissibilità del vincolo locatizio imposto nonché i termini dello stesso unitamente a tutti gli oneri derivanti dal finanziamento medesimo alla luce del bando, trasposti nel relativo atto d'obbligo e nella convenzione, atti entrambe trascritti, precisando anche la possibilità da parte dei locatari di esercitare il diritto di prelazione, così come previsto dalle specifiche disposizioni sopra richiamate[...]".



Più recentemente, la stessa Regione Lazio, con Det. n. G13212 del 30/09/2022 (Direzione Politiche Abitative - Area "Edilizia Residenziale Agevolata") entrando nel merito delle modalità di definizione del contributo e della somma concessa a titolo di anticipazione agli operatori economici affidatari degli interventi di cui alla DGR n. 2036/2000, ha Determinato quanto segue:

1. di dare atto che nella determinazione del Prezzo Massimo di Cessione al netto della contribuzione pubblica dei programmi di edilizia agevolata in locazione permanente o assegnati in godimento fruente di finanziamenti di cui alla DGR n. 2036/2000, il contributo pubblico da portare a scomputo corrisponde al solo contributo a fondo perduto, pari al 30% del costo convenzionale dell'alloggio;
2. di precisare che sull'operatore economico che ha ricevuto l'ulteriore agevolazione in forma di anticipazione graverà l'obbligo della restituzione secondo le modalità previste dal D.M. 5 agosto 1994 e dai bandi regionali che a dette modalità si sono attenute;
3. di precisare inoltre che in caso di cessione anticipata degli immobili in blocco ai sensi dell'art. 8, comma 6 della legge 179/1992, l'obbligo di restituzione dell'anticipazione dal trentunesimo anno verrà trasferito in capo all'acquirente che subentrerà nell'atto d'obbligo e nella Convenzione ex art. 35 della l. 865/71 e che, dunque, avrà diritto alla detrazione della quota relativa all'anticipazione finanziaria dal prezzo di compravendita;
4. di stabilire infine che l'obbligo di restituzione dell'anticipazione finanziaria rimarrà in capo all'operatore beneficiario ed in nessun caso potrà gravare sugli assegnatari/locatari.

La stessa Regione ha modo inoltre di precisare in tale Atto quanto segue:

- i soggetti attuatori degli interventi di edilizia agevolata ammessi a finanziamento di cui alla DGR n. 2036/2000 che destinano gli alloggi realizzati in regime di locazione permanente ai soggetti in possesso dei requisiti di legge, beneficiano di un finanziamento costituito da due quote, di cui una per contributo a fondo perduto, l'altra a titolo di anticipazione finanziaria;
- in adempimento alle direttive di cui all'allegato A della DGR n. 710/2005, il soggetto attuatore dovrà restituire, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno dalla data della integrale erogazione dell'anticipazione stessa, a mente dell'impegno assunto con atto d'obbligo da sottoscrivere in favore della Regione Lazio in conformità allo schema di cui all'allegato B della D.G.R. 4 agosto 2005 n. 710;
- l'anticipazione finanziaria di cui beneficia l'operatore determina, sostanzialmente, una riduzione degli oneri finanziari per la realizzazione degli alloggi da stimarsi nel Piano Finanziario approvato dall'Assemblea dei soci per le cooperative o nella Relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione per le imprese.

Per quanto rappresentato ed alla luce della intervenuta Delibera Regionale n. 545 del 04/08/2020 nonché delle richieste e delle relative premesse prodotte nel suddetto intervento, non è possibile attestare con assoluta certezza, se non previa e qualificata interpretazione delle norme e degli atti amministrativi conferenti, l'assenza di oneri in capo ai futuri aggiudicatari, di fatto beneficiari dell'intero finanziamento, relativamente alla restituzione di parte dei contributi concessi dalla Regione Lazio (ovvero dell'anticipazione di cui sopra). Nel merito il sottoscritto Esperto, proprio alla luce di tale incertezza e tenuto conto del valore stimato e degli ulteriori deprezzamenti applicati, ha ritenuto opportuno procedere ad una decurtazione, omnicomprensiva del deprezzamento per "vincolo locatizio", pari al 28%, così come quantificata nel capitolo "Stima/formazione lotti"; nel merito si evidenzia che qualora l'aggiudicatario sia legittimato a procedere alla richiesta di svincolo di cui alla L.R. n°7 2014 (prevista e regolamentata dalla Regione Lazio per istanze espressamente avanzate dall'operatore/attuatore dell'intervento congiuntamente al conduttore/assegnatario), il deprezzamento operato alla stima in merito al vincolo locatizio (Cfr. capitolo "PRECISAZIONI"), assorbirebbe parte degli eventuali oneri, in aggiunta alla suddetta decurtazione.

Si prega comunque di prendere atto, anche al fine di un'eventuale partecipazione all'asta, che non è possibile escludere maggiori oneri in capo agli aggiudicatari, qualora sugli stessi ricadano effettivamente gli oneri derivanti dalla restituzione del suddetto finanziamento, così come richiesto dalla Regione Lazio, e non si possa procedere allo svincolo testé citato. Nel merito il sottoscritto Esperto si rimanda alle valutazioni del Giudice.



CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio Giovanni Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della _____ - e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".
 - la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;
 - è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;
 - Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;
 - il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);
 - le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;
 - qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;
 - (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;
 - (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;
- E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

Nel merito si evidenzia quanto segue:

- nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della _____ il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a favore della _____, per la realizzazione di cubature residenziali pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020".
- A seguito di tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di



immobiliari di cui al presente Lotto di vendita.

- da quanto è stato possibile desumere dalla visura del fascicolo depositato presso il Dipartimento PAU - U.O. Edilizia Sociale, il Comune di Roma non ha ad oggi determinato alcun costo definitivo di acquisizione delle aree dell'intero Piano di Zona; alcuni successivi Atti dell'Amministrazione, allegati alla presente, sembrano tra l'altro indicare un costo al mc inferiore a quello determinato all'epoca della Convenzione (pari 23,49 euro/mc - cubatura residenziale in diritto di superficie). Allo stato pertanto, in merito all'eventuale conguaglio testé indicato, non si può che fare ancora riferimento, per la valutazione dei beni, a quanto già stimato dalla stessa Amministrazione (relativamente all'intero Piano di Zona) e corrisposto, per la quota dovuta, dal Concessionario. Si prega di prendere atto che l'Amministrazione comunale a seguito di formale richiesta (Cfr. accesso agli Atti allegato alla presente) non ha fornito ulteriori e più precisi dati e/o informazioni.

- è allegata alla presente perizia la Tabella relativa ai prezzi massimi di cessione e locazione.

-

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Gasparini Alessandra del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Oscar De Vincentiis del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.-

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 9, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 2 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.

n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 9, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.

n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

PARTI COMUNI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 2 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;
- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 19,66 - Cantina 0,19

Tabella B "Scale - Ascensore" scala A - Appartamento 42,30 - Cantina 1,92

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 9, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B "Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 2 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 9, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 2 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti posti auto n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 9 posto al SECONDO PIANO della SCALA A risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di cucina e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a



mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale.

La CANTINA 9/A al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 9, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 2 - T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dato aggiornato.

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 9, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dato aggiornato.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 2 - T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 16/06/2006	1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 9, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



	Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:	Roma 1	23/09/1978	49837	39136		
Registrazione							
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Atto di Conferimento in Società							
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559			
		Trascrizione					
				Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706		
		Registrazione					
				Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Atto di espropriazione per pubblica utilità							
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		Comune di Roma	30/07/2004	7			
		Trascrizione					
				Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117		
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE							
Dal 16/06/2006		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734			
		Trascrizione					
				Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767		
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		



--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 2 - T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale



dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro

Oneri di cancellazione

ND

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 9, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro

Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale



dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018

Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087

Quota: piena proprietà superficaria

A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.

Contro

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 2 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";

- Rete Ecologica: nulla da segnalare;

- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):

- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;

- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

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

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 9, PIANO S1



Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 2 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato ne procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 9, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 2 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 650,00



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.300,00

Non avendo reperito dati recenti si è fatto riferimento alla documentazione ed alle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio per l'anno 2018, decurtando cautelativamente dal valore di stima un importo pari a circa il doppio delle spese condominiali determinate a tale anno. Si prega pertanto di prendere atto che tale importo potrebbe non corrispondere (sia in difetto che in eccesso) a quanto effettivamente dovuto (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati di cui al presente Lotto.

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, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 9, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.



LOTTO 10



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 10, piano 2 - T
- **Bene N° 20** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 10, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 10, PIANO 2 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°10 sita al piano terra della stessa Scala.

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

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 10, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 10) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,00 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 10, PIANO 2 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 10, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

TITOLARITÀ

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 10, PIANO 2 - T

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)



Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno è stato realizzato l'edificio di cui sono parte i beni pignorati.

Si precisa che nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della
il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha
proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a
favore della per la realizzazione di cubature residenziali
pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale
e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del
diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto
beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020". A seguito di
tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di immobiliari di cui al
presente Lotto di vendita.

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 10, PIANO S1

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

CONFINI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 10, PIANO 2 - T

L'Appartamento confina: ad ovest con corridoio comune, a nord con vano scale, a sud e ad est con affaccio su corte comune, salvo altri.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n° 8, cantina n° 12, salvo altri.



BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 10, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 8; POSTO AUTO N°12; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 10, PIANO 2 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,40 mq	85,40 mq	1,00	85,40 mq	2,70 m	2
balcone	4,50 mq	5,50 mq	0,25	1,38 mq	2,70 m	2
cantina	4,20 mq	5,00 mq	0,20	1,00 mq	3,15 m	T
Totale superficie convenzionale:				87,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,78 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 18/03/2019.

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 10, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	13,00 mq	13,50 mq	0,35	4,72 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,72 mq		



Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 18/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 10, PIANO 2 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	con sede in - CF - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	Proprietà per 1/2 - A Proprietà per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	. con sede in - CF - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede:	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00



	ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 19603.1/2007)	
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	con sede in - - Proprietà per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	con sede in - - Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- con sede in Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 38 Categoria A2
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà' superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 38 Categoria A2

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarità") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).



BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 10, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	<p>con sede in - CF - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30</p>
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	<p>Proprietà per 1/2 - Proprietà per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30</p>
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	<p>con sede in - CF - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00</p>
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	<p>COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 13536.1/2007)</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00</p>
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	<p>COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 19603.1/2007)</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00</p>
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	<p>con sede in - - Proprietà per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62</p>



Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	con sede in - Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 14/07/2010	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà` superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. vari Categoria C6
Dal 14/07/2010 al 26/05/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà` superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 516 Categoria C6
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà' superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 516 Categoria C6

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarietà") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 10, PIANO 2 - T



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	38		A2	5	5 vani	Totale: 90 m ² Totale escluse aree scoperte: 88 m ² mq	697,22 €	2 - T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 10, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	516		C6	11	13 mq	14 mq mq	44,98 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.



PRECISAZIONI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 10, PIANO 2 - T

La presente perizia provvede ad aggiornare, per i Lotti ancora non aggiudicati, quella depositata in data 21/06/2019 così come integrata in data 11/11/2019 ed in ultimo in data 03/03/2021 (in quest'ultimo caso relativamente alla sola precisazione richiesta dal Giudice in merito ai prezzi massimi di cessione). Con tale aggiornamento si prende atto, tra gli altri, di quanto segue:

- dei provvedimenti resi in data 22 marzo 2021 e 1 febbraio 2023 del Giudice dell'Esecuzione in cui, partendo dalla premessa interpretativa che la legge di bilancio 2021 ha inteso dare rilievo alla tutela della finalità sociale dell'intervento edilizio anche in sede di vendita forzata, si è motivatamente ritenuto che tale tutela possa perseguirsi, anche in sede espropriativa, solo con il rispetto dei vincoli stabiliti dalla convenzione e da eventuali atti d'obbligo alla libera circolazione e/o locazione del bene, vincoli attraverso i quali si realizza il concreto perseguimento dell'interesse pubblico;

- delle richieste avanzate dalla Regione Lazio ovvero dall'Ente finanziatore, oltre che in altre Procedure di codesto Tribunale riguardanti l'Edilizia Convenzionata ed Agevolata, anche in questa Procedura, con intervento del 16/02/2021; in particolare tale Ente richiede, così interpretando le Norme e gli Atti di cui all'edilizia convenzionata - agevolata, che siano garantiti: - la determinazione del prezzo di vendita di base d'asta entro il limite del prezzo massimo di cessione; - la sussistenza in capo all'aggiudicatario del bene dei requisiti soggettivi previsti dalla legge e dagli atti convenzionali; - la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; - il diritto di prelazione in capo al conduttore; - tutti gli altri oneri riconnessi al finanziamento pubblico dell'intervento, come risultanti dagli atti d'obbligo e dalla convenzione edilizia, regolarmente trascritti (Cfr. nel merito anche il capitolo "PATTI"). A parere del suddetto Ente "[...]L'acquisto da parte dell'aggiudicatario in sede di esecuzione forzata, pur essendo indipendente dalla volontà del precedente proprietario, in quanto da ricollegarsi ad un provvedimento del giudice dell'esecuzione, ha natura di acquisto a titolo derivativo e non originario, in quanto si traduce nella trasmissione dello stesso diritto del debitore esecutato; pertanto, unitamente al trasferimento della proprietà superficaria, verranno trasferiti anche gli obblighi ad essa connessi, discendenti dall'erogazione del finanziamento regionale[...]".

Nel merito si prega di prendere atto che quanto dedotto/rappresentato esige quale presupposto, la permanenza, nei confronti di terzi (aggiudicatari e successivi aventi causa), delle obbligazioni e degli impegni assunti dal Concessionario in sede di Convenzione (ex art. 35 legge 865/1971) anche dopo l'annullamento con effetto "ex tunc" di quest'ultima da parte dell'Amministrazione Comunale (Cfr. Deliberazione Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021).

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 nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto d'obbligo trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Rimandando nel merito al Capitolo "PATTI" si ritiene opportuno precisare quanto segue:

- tra i suddetti vincoli si annoverano, tra gli altri:

- a) il prezzo massimo di cessione e quello di locazione;
- b) i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi rientranti nell'edilizia agevolata;
- c) il vincolo temporale di locazione.

PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E LOCAZIONE



Con riferimento al prezzo massimo di cessione ed a quello di locazione sembra ormai pacifico che tali vincoli, previsti dalla Convenzione e ancora prima dalla normativa vigente, seguono il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita (salva l'affrancazione di cui appresso), al fine di garantire l'interesse pubblico sotteso a questo tipo di programmi edilizi, per di più realizzati attraverso contributi regionali. 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.

Nel merito si evidenzia che il valore di stima (ovvero quello a base d'asta) dei beni pignorati di cui al presente Lotto, al netto delle decurtazioni operate, risulta inferiore al relativo prezzo massimo di cessione così come di seguito determinato/adequato. In fase di gara non potrà essere assicurato il superamento del Valore a base d'Asta.

Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad effettuare un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al compendio pignorato aggiornandoli in base all'indice ISTAT sul costo della vita (a partire dalla data di fine lavori - 29/09/2009 - maggiorata di sei mesi) ed applicando successivamente un deprezzamento, in considerazione dello stato di conservazione dei beni e dell'età dell'edificio, pari al 10%, calcolato cautelativamente sull'intero importo in precedenza determinato ovvero al lordo del corrispettivo di cessione.

Da cui, relativamente al presente LOTTO, si ha:

Tabella approvata

Prezzo di massima cessione: 133.489,61 euro (al netto del contributo regionale)

Locazione Annuale: 5.740,05 euro

Tabella a seguito di adeguamento di massima (sempre al netto del contributo regionale).

Prezzo di massima cessione: 153.179,32 euro

Locazione Annuale: 6.586,71 euro (pari al 4,3% del prezzo di massima cessione, così come adeguato, al netto del contributo regionale)

Si prega di prendere atto che sarà onere dell'aggiudicatario determinare, al momento della rivendita o della locazione del compendio pignorato, l'effettivo corrispettivo massimo di cessione e locazione determinato ai sensi degli artt. 11 e 12 del Disciplinare, parte integrante della Convenzione per la concessione del diritto di superficie. Il tutto fatto salva l'eventuale precedente affrancazione dai "vincoli sociali" di cui al art. 31 della Legge 448/1998.

REQUISITI SOGGETTIVI E PRELAZIONE

In merito ai requisiti soggettivi ed al diritto di prelazione a favore dei conduttori si rimanda espressamente agli atti convenzionali (allegati alla presente), alle norme ed ai regolamenti vigenti alla data della procedura di vendita nonché a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione con Provvedimento del 1 febbraio 2023.

ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE (determinati a fini estimativi - Cfr. Capitolo Stima/Formazione Lotti)

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, elaborato secondo il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020.

In base a tale calcolo (che si allega alla presente perizia per le opportune verifiche) i suddetti oneri risultano pari a zero.

Così come indicato nella nota a margine dalla stessa Amministrazione tale calcolo ha valore meramente presuntivo rimanendo a carico e cura degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale.



Nel merito, il sottoscritto Esperto, ha provveduto comunque a detrarre dal valore di stima gli oneri di cui alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione comprensivi di quelli relativi agli Atti di modifica della Convenzione (escluse imposte, tasse ecc.), quantificati forfettariamente in euro 6.000.

Si precisa nel merito quanto segue:

- per il Piano di Zona in oggetto non è ancora consentita dell'Amministrazione la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.
- ai sensi del comma 49bis dell'art. 31 della L.448/98 non è consentito procedere all'affrancazione dai "vincoli sociali" (prezzo massimo di cessione e locazione e vincol soggettivi) per gli immobili in regime di locazione.

VINCOLO LOCATIZIO / INALIENABILITA' TEMPORANEA

Così come già evidenziato sul compendio pignorato grava un vincolo locatizio venticinquennale costituito con Atto a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la

. La permanenza o meno di tale vincolo in capo all'aggiudicatario condiziona il valore di stima del bene. Per quanto testé riportato la Regione Lazio chiede che sia garantita la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; per contro tale vincolo di inalienabilità temporanea non sembra porre limiti alla vendita coattiva alla quale dovranno partecipare soggetti aventi i requisiti richiesti dalle norme vigenti e dagli atti convenzionali, requisiti previsti per gli stessi locatari. Visto il grado di incertezza sulla questione il sottoscritto Esperto ha provveduto a stimare cautelativamente il compendio pignorato tenendo conto di tale vincolo ed evidenziando per ogni singolo Lotto il valore del bene al netto della decurtazione operata nel caso si decidesse di procedere diversamente; dovrebbe rimanere comunque fermo il vincolo di inalienabilità di cui all'art. 20 L. 179/92. In entrambi i casi il prezzo a base d'asta risulta inferiore al prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato.

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

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 10, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 10, PIANO 2 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 179 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e per i suoi successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa



in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;

- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;

- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);

- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;

- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;

- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la _____ - il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

Nel merito si precisa che con l'intervenuta Delibera di G.R.L. n. 545 del 04/08/2020, la Regione Lazio ha disposto:

1. di mantenere il vincolo pubblicistico di destinazione degli alloggi realizzati con finanziamento regionale in locazione in regime di edilizia residenziale agevolata, secondo le finalità di cui al bando di concorso, ex D.G.R.L. n. 2036/2000;

2. di disporre la decadenza dell'operatore economico " _____ ." da soggetto beneficiario del finanziamento di € 2.602.942,77, assegnato con D.G.R.L. 20 giugno 2003, n. 525;

3. di mantenere l'intero importo pari ad € 2.602.942,77 corrispondente al 100% del finanziamento complessivo erogato dalla Regione sugli alloggi con il medesimo realizzati, in ragione della finalità pubblica di evidente carattere sociale cui restano destinati e procedere con la realizzazione e attuazione del programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica, finalizzato alla costruzione di alloggi destinati alla locazione di cui alla DGR n. 2036/2000, legandolo, indissolubilmente, ai soggetti locatari/proprietari (fruitori finali) effettivamente beneficiari del Programma;

4. di disporre che il mantenimento del finanziamento utilizzato per la realizzazione degli alloggi, ed il suo collegamento funzionale ai fruitori finali, determina in capo a Roma Capitale la gestione degli immobili garantendo il mantenimento del vincolo pubblicistico di destinazione del finanziamento, secondo le finalità del bando;

5. di disporre altresì che l'Amministrazione comunale, competente alla determinazione e alla vigilanza della corretta applicazione dei suddetti prezzi di cessione, provvederà ad effettuare il controllo e a recuperare l'eventuale somma impropriamente percepita dall'operatore, trasferendola ai fruitori finali (locatari/proprietari); in merito alla vigilanza sulle attività svolte dall'Amministrazione comunale sarà esercitata dalla Direzione per le Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica.

Con riferimento alla suddetta delibera la Regione Lazio dispone pertanto la decadenza dell'operatore mantenendo l'intero finanziamento in capo ai fruitori finali (proprietari, locatari), compresa quindi la quota testé indicata relativa all'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale. In precedenza l'Ente, con comunicazione inviata a codesto Tribunale e depositata nel fascicolo in data 05/04/2019, aveva manifestato



l'intenzione, preso atto della procedura esecutiva a carico dell'operatore/attuatore dell'intervento edilizio ed in considerazione del finanziamento concesso a quest'ultimo, di "[...] porre in essere le azioni per il recupero del credito[...]".

Per quanto già evidenziato il suddetto Atto d'Obbligo - "VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE" - nonché quello successivo relativo alla trasformazione in "VINCOLO VENTICINQUENNALE", dispongono in capo al solo operatore la restituzione di tale anticipazione ovvero, in caso di vendita in blocco, al nuovo unico proprietario, proprio in virtù degli impegni ed obblighi assunti e trascritti. Stesse indicazioni sono riportate nelle direttive per l'attuazione del programma ex D.G.R.L. n. 2036/2000, approvate con D.G.R.L. 710/2005. Nulla è pertanto disposto in merito ad una vendita frazionata neppure nell'ipotesi di vendita differita alla scadenza del vincolo locatizio (tanto meno, e non potrebbe essere altrimenti, una vendita antecedente alla scadenza del vincolo locatizio effettuata nell'ambito di una procedura esecutiva). Nel merito, per le opportune valutazioni e qualora ritenuto conferente, si riporta quanto previsto dalla Legge Regionale L.R. n°7 2014: - 134 bis. Al fine di garantire il diritto all'abitazione, nel rispetto della normativa vigente, per gli interventi di edilizia agevolata destinati alla locazione è consentita la modifica dei termini di locazione obbligatoria al fine di consentire la trasformazione del titolo di godimento del bene in favore dei locatari interessati. Ai soggetti locatari degli alloggi non interessati alla trasformazione del titolo di godimento dell'immobile è comunque assicurata la possibilità di proseguire nella locazione alle stesse condizioni, temporali ed economiche, originariamente previste. - 134 ter. La trasformazione di cui al comma 134 bis è consentita a condizione che siano restituiti alla Regione, tenuto conto della durata residua dell'originaria locazione obbligatoria, i contributi pubblici erogati a qualsiasi titolo, aggiornati al valore di legge. Ove non si proceda alla trasformazione, alla scadenza del vincolo alla locazione, non dovrà essere restituito nulla, avendo il contributo assolto alla sua funzione. Si precisa che l'ultimo periodo del comma 134 ter deriva dalle innovazioni apportate all'originario testo dall'articolo 32, comma 1, lettera b), della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12.

Con riferimento a tale questione la Regione Lazio nell'Atto di intervento del 16/02/2021, ha avuto modo di precisare, previa interpretazione della normativa in esame nell'ambito della presente procedura esecutiva, quanto segue: "[...] sussiste in capo alla Regione Lazio la volontà di tutelare gli assegnatari degli alloggi e la finalità sociale, in base alla quale è stato concesso il finanziamento, per cui si rende necessario che la vendita del compendio pignorato avvenga tenendo conto degli oneri imposti dalla legge e dagli atti d'obbligo per il raggiungimento della finalità pubblicistica sottesa al finanziamento, atti regolarmente trascritti. In base alle volontà manifestate dall'Amministrazione regionale, la Regione Lazio, quale ente finanziatore di interventi di edilizia agevolata, a fronte di un finanziamento interamente erogato ed utilizzato per la realizzazione degli alloggi da parte del soggetto beneficiario, laddove siano state avviate azioni esecutive nei confronti dell'operatore economico, non pretende di intervenire per chiedere la restituzione delle somme, bensì per mantenere il valore del finanziamento concesso, quale vincolo sugli alloggi, affinché ne beneficino i soggetti utilizzatori finali (a titolo di locazione, ovvero di proprietà), che siano in possesso dei requisiti per fruire dell'agevolazione nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica [...] se nella vendita forzata degli immobili non venissero considerate anche le agevolazioni concesse per la loro costruzione, per il perseguimento di finalità sociali, evidentemente ritenute meritevoli di tutela dall'ordinamento, ed i connessi vincoli, si avrebbe l'effetto, con l'aggiudicazione degli alloggi al miglior offerente, liberi da qualsiasi vincolo, eccezion fatta per il diritto di superficie, che rimarrebbe pur sempre in capo a Roma Capitale, del fallimento dell'operazione di edilizia agevolata, con grave danno sia dei conduttori, ai quali non sarebbe garantita la locazione venticinquennale, sia della Regione, che vedrebbe così pregiudicati l'utilità e la realizzazione dell'intervento finanziato nonché i conseguenti diritti derivanti dall'erogazione del contributo[...]".

A seguito di tali premesse e rimandando nel merito al documento depositato in Atti, lo stesso Ente, richiede, tra gli altri, al Giudice dell'Esecuzione: "[...] che la perizia predisposta dal CTU tenga conto degli oneri reali gravanti sull'immobile per il fine sociale per il quale è stato concesso il finanziamento dalla Regione Lazio, rendendosi, quindi, necessario, di conseguenza, che nell'atto di vendita venga esplicitata la trasmissibilità del vincolo locatizio imposto nonché i termini dello stesso unitamente a tutti gli oneri derivanti dal finanziamento medesimo alla luce del bando, trasposti nel relativo atto d'obbligo e nella convenzione, atti entrambe trascritti, precisando anche la possibilità da parte dei locatari di esercitare il diritto di prelazione, così come previsto dalle specifiche disposizioni sopra richiamate[...]".



Più recentemente, la stessa Regione Lazio, con Det. n. G13212 del 30/09/2022 (Direzione Politiche Abitative - Area "Edilizia Residenziale Agevolata") entrando nel merito delle modalità di definizione del contributo e della somma concessa a titolo di anticipazione agli operatori economici affidatari degli interventi di cui alla DGR n. 2036/2000, ha Determinato quanto segue:

1. di dare atto che nella determinazione del Prezzo Massimo di Cessione al netto della contribuzione pubblica dei programmi di edilizia agevolata in locazione permanente o assegnati in godimento fruente di finanziamenti di cui alla DGR n. 2036/2000, il contributo pubblico da portare a scomputo corrisponde al solo contributo a fondo perduto, pari al 30% del costo convenzionale dell'alloggio;
2. di precisare che sull'operatore economico che ha ricevuto l'ulteriore agevolazione in forma di anticipazione graverà l'obbligo della restituzione secondo le modalità previste dal D.M. 5 agosto 1994 e dai bandi regionali che a dette modalità si sono attenute;
3. di precisare inoltre che in caso di cessione anticipata degli immobili in blocco ai sensi dell'art. 8, comma 6 della legge 179/1992, l'obbligo di restituzione dell'anticipazione dal trentunesimo anno verrà trasferito in capo all'acquirente che subentrerà nell'atto d'obbligo e nella Convenzione ex art. 35 della l. 865/71 e che, dunque, avrà diritto alla detrazione della quota relativa all'anticipazione finanziaria dal prezzo di compravendita;
4. di stabilire infine che l'obbligo di restituzione dell'anticipazione finanziaria rimarrà in capo all'operatore beneficiario ed in nessun caso potrà gravare sugli assegnatari/locatari.

La stessa Regione ha modo inoltre di precisare in tale Atto quanto segue:

- i soggetti attuatori degli interventi di edilizia agevolata ammessi a finanziamento di cui alla DGR n. 2036/2000 che destinano gli alloggi realizzati in regime di locazione permanente ai soggetti in possesso dei requisiti di legge, beneficiano di un finanziamento costituito da due quote, di cui una per contributo a fondo perduto, l'altra a titolo di anticipazione finanziaria;
- in adempimento alle direttive di cui all'allegato A della DGR n. 710/2005, il soggetto attuatore dovrà restituire, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno dalla data della integrale erogazione dell'anticipazione stessa, a mente dell'impegno assunto con atto d'obbligo da sottoscrivere in favore della Regione Lazio in conformità allo schema di cui all'allegato B della D.G.R. 4 agosto 2005 n. 710;
- l'anticipazione finanziaria di cui beneficia l'operatore determina, sostanzialmente, una riduzione degli oneri finanziari per la realizzazione degli alloggi da stimarsi nel Piano Finanziario approvato dall'Assemblea dei soci per le cooperative o nella Relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione per le imprese.

Per quanto rappresentato ed alla luce della intervenuta Delibera Regionale n. 545 del 04/08/2020 nonché delle richieste e delle relative premesse prodotte nel suddetto intervento, non è possibile attestare con assoluta certezza, se non previa e qualificata interpretazione delle norme e degli atti amministrativi conferenti, l'assenza di oneri in capo ai futuri aggiudicatari, di fatto beneficiari dell'intero finanziamento, relativamente alla restituzione di parte dei contributi concessi dalla Regione Lazio (ovvero dell'anticipazione di cui sopra). Nel merito il sottoscritto Esperto, proprio alla luce di tale incertezza e tenuto conto del valore stimato e degli ulteriori deprezzamenti applicati, ha ritenuto opportuno procedere ad una decurtazione, omnicomprensiva del deprezzamento per "vincolo locatizio", pari al 28%, così come quantificata nel capitolo "Stima/formazione lotti"; nel merito si evidenzia che qualora l'aggiudicatario sia legittimato a procedere alla richiesta di svincolo di cui alla L.R. n°7 2014 (prevista e regolamentata dalla Regione Lazio per istanze espressamente avanzate dall'operatore/attuatore dell'intervento congiuntamente al conduttore/assegnatario), il deprezzamento operato alla stima in merito al vincolo locatizio (Cfr. capitolo "PRECISAZIONI"), assorbirebbe parte degli eventuali oneri, in aggiunta alla suddetta decurtazione.

Si prega comunque di prendere atto, anche al fine di un'eventuale partecipazione all'asta, che non è possibile escludere maggiori oneri in capo agli aggiudicatari, qualora sugli stessi ricadano effettivamente gli oneri derivanti dalla restituzione del suddetto finanziamento, così come richiesto dalla Regione Lazio, e non si possa procedere allo svincolo testé citato. Nel merito il sottoscritto Esperto si rimanda alle valutazioni del Giudice.



CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio Giovanni Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della _____ - e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".
 - la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;
 - è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;
 - Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;
 - il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);
 - le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;
 - qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;
 - (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;
 - (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;
- E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

Nel merito si evidenzia quanto segue:

- nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della _____ il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a favore della _____, per la realizzazione di cubature residenziali pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020".
- A seguito di tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di



immobiliari di cui al presente Lotto di vendita.

- da quanto è stato possibile desumere dalla visura del fascicolo depositato presso il Dipartimento PAU - U.O. Edilizia Sociale, il Comune di Roma non ha ad oggi determinato alcun costo definitivo di acquisizione delle aree dell'intero Piano di Zona; alcuni successivi Atti dell'Amministrazione, allegati alla presente, sembrano tra l'altro indicare un costo al mc inferiore a quello determinato all'epoca della Convenzione (pari 23,49 euro/mc - cubatura residenziale in diritto di superficie). Allo stato pertanto, in merito all'eventuale conguaglio testé indicato, non si può che fare ancora riferimento, per la valutazione dei beni, a quanto già stimato dalla stessa Amministrazione (relativamente all'intero Piano di Zona) e corrisposto, per la quota dovuta, dal Concessionario. Si prega di prendere atto che l'Amministrazione comunale a seguito di formale richiesta (Cfr. accesso agli Atti allegato alla presente) non ha fornito ulteriori e più precisi dati e/o informazioni.

- è allegata alla presente perizia la Tabella relativa ai prezzi massimi di cessione e locazione.

-

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Gasparini Alessandra del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Oscar De Vincentiis del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.-

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 10, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 10, PIANO 2 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.

n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 10, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.

n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

PARTI COMUNI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 10, PIANO 2 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;
- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 21,33 - Cantina 0,32

Tabella B "Scale - Ascensore" scala A - Appartamento 45,90 - Cantina 3,16

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 10, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B "Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 10, PIANO 2 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 10, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 10, PIANO 2 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti posti auto n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 10 posto al SECONDO PIANO della SCALA A risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di cucina e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a



mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale.

La CANTINA 10/A al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 10, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 10, PIANO 2 - T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dato aggiornato.
n.b. contratto di locazione scaduto in data 30/04/2023.

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 10, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dato aggiornato.
n.b. contratto di locazione scaduto in data 30/04/2023.

PROVENIENZE VENTENNALI



BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 10, PIANO 2 - T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006		Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI			



	- con sede a Roma - 1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:	SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 10, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			



	particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006		Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità		
	Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Comune di Roma		30/07/2004	7	
	Trascrizione				
	Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1		28/09/2005	130337	77117
	Registrazione				
	Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006	- 1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:		Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE		
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 10, PIANO 2 - T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione



parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993);
13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data
18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007
- art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficaria
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro

Oneri di cancellazione

ND

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 10, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro

Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione



parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993);
13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data
18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007
- art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018

Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087

Quota: piena proprietà superficiaria

A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.

Contro

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 10, PIANO 2 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";
- Rete Ecologica: nulla da segnalare;
- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):

- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;

- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

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

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 10, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 10, PIANO 2 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato ne procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 10, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 10, PIANO 2 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 850,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.700,00



Non avendo reperito dati recenti si è fatto riferimento alla documentazione ed alle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio per l'anno 2018, decurtando cautelativamente dal valore di stima un importo pari a circa il doppio delle spese condominiali determinate a tale anno. Si prega pertanto di prendere atto che tale importo potrebbe non corrispondere (sia in difetto che in eccesso) a quanto effettivamente dovuto (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati di cui al presente Lotto.

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, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 10, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.



LOTTO 11



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 21** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 11, piano 3 - T
- **Bene N° 22** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 11, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°11 sita al piano terra della stessa Scala.

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

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 11, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 11) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,50 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 11, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

TITOLARITÀ

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3 - T

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)



Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno è stato realizzato l'edificio di cui sono parte i beni pignorati.

Si precisa che nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della
il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha
proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a
favore della , per la realizzazione di cubature residenziali
pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale
e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del
diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto
beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020". A seguito di
tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di immobiliari di cui al
presente Lotto di vendita.

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 11, PIANO S1

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

CONFINI

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3 - T

L'Appartamento confina: ad ovest con corridoio comune, a sud con vano scale, a nord e ad est con affaccio su corte comune, salvo altri.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n° 12, vano scala, salvo altri.



BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 11, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 9; POSTO AUTO N°13; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,40 mq	85,40 mq	1,00	85,40 mq	2,70 m	3
balcone	4,60 mq	5,60 mq	0,25	1,40 mq	2,70 m	3
cantina	2,50 mq	3,20 mq	0,20	0,64 mq	3,15 m	T
Totale superficie convenzionale:				87,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,44 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 11, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	13,50 mq	14,50 mq	0,35	5,07 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				5,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,07 mq		



Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	con sede in - CF - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	Proprietà per 1/2 - Proprietà per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	- Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede:	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00



	ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 19603.1/2007)	
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	Proprieta' per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprieta' superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 39 Categoria A2
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprieta' superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 39 Categoria A2

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarità") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).



BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 11, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	- Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	Proprieta` per 1/2 - Proprieta` per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	- Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 19603.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	Proprieta` per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62



Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 14/07/2010	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. vari Categoria C6
Dal 14/07/2010 al 26/05/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 517 Categoria C6
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 517 Categoria C6

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarietà") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3 - T



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	39		A2	5	5 vani	Totale: 87 m ² Totale escluse aree scoperte: 86 m ² mq	697,22 €	3 - T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 11, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	517		C6	11	14 mq	14 mq mq	48,44 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.



PRECISAZIONI

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3 - T

La presente perizia provvede ad aggiornare, per i Lotti ancora non aggiudicati, quella depositata in data 21/06/2019 così come integrata in data 11/11/2019 ed in ultimo in data 03/03/2021 (in quest'ultimo caso relativamente alla sola precisazione richiesta dal Giudice in merito ai prezzi massimi di cessione). Con tale aggiornamento si prende atto, tra gli altri, di quanto segue:

- dei provvedimenti resi in data 22 marzo 2021 e 1 febbraio 2023 del Giudice dell'Esecuzione in cui, partendo dalla premessa interpretativa che la legge di bilancio 2021 ha inteso dare rilievo alla tutela della finalità sociale dell'intervento edilizio anche in sede di vendita forzata, si è motivatamente ritenuto che tale tutela possa perseguirsi, anche in sede espropriativa, solo con il rispetto dei vincoli stabiliti dalla convenzione e da eventuali atti d'obbligo alla libera circolazione e/o locazione del bene, vincoli attraverso i quali si realizza il concreto perseguimento dell'interesse pubblico;

- delle richieste avanzate dalla Regione Lazio ovvero dall'Ente finanziatore, oltre che in altre Procedure di codesto Tribunale riguardanti l'Edilizia Convenzionata ed Agevolata, anche in questa Procedura, con intervento del 16/02/2021; in particolare tale Ente richiede, così interpretando le Norme e gli Atti di cui all'edilizia convenzionata - agevolata, che siano garantiti: - la determinazione del prezzo di vendita di base d'asta entro il limite del prezzo massimo di cessione; - la sussistenza in capo all'aggiudicatario del bene dei requisiti soggettivi previsti dalla legge e dagli atti convenzionali; - la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; - il diritto di prelazione in capo al conduttore; - tutti gli altri oneri riconnessi al finanziamento pubblico dell'intervento, come risultanti dagli atti d'obbligo e dalla convenzione edilizia, regolarmente trascritti (Cfr. nel merito anche il capitolo "PATTI"). A parere del suddetto Ente "[...]L'acquisto da parte dell'aggiudicatario in sede di esecuzione forzata, pur essendo indipendente dalla volontà del precedente proprietario, in quanto da ricollegarsi ad un provvedimento del giudice dell'esecuzione, ha natura di acquisto a titolo derivativo e non originario, in quanto si traduce nella trasmissione dello stesso diritto del debitore esecutato; pertanto, unitamente al trasferimento della proprietà superficiaria, verranno trasferiti anche gli obblighi ad essa connessi, discendenti dall'erogazione del finanziamento regionale[...]".

Nel merito si prega di prendere atto che quanto dedotto/rappresentato esige quale presupposto, la permanenza, nei confronti di terzi (aggiudicatari e successivi aventi causa), delle obbligazioni e degli impegni assunti dal Concessionario in sede di Convenzione (ex art. 35 legge 865/1971) anche dopo l'annullamento con effetto "ex tunc" di quest'ultima da parte dell'Amministrazione Comunale (Cfr. Deliberazione Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021).

-

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 nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto d'obbligo trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Rimandando nel merito al Capitolo "PATTI" si ritiene opportuno precisare quanto segue:

- tra i suddetti vincoli si annoverano, tra gli altri:

- a) il prezzo massimo di cessione e quello di locazione;
- b) i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi rientranti nell'edilizia agevolata;
- c) il vincolo temporale di locazione.

PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E LOCAZIONE



Con riferimento al prezzo massimo di cessione ed a quello di locazione sembra ormai pacifico che tali vincoli, previsti dalla Convenzione e ancora prima dalla normativa vigente, seguono il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita (salva l'affrancazione di cui appresso), al fine di garantire l'interesse pubblico sotteso a questo tipo di programmi edilizi, per di più realizzati attraverso contributi regionali. 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.

Nel merito si evidenzia che il valore di stima (ovvero quello a base d'asta) dei beni pignorati di cui al presente Lotto, al netto delle decurtazioni operate, risulta inferiore al relativo prezzo massimo di cessione così come di seguito determinato/adequato. In fase di gara non potrà essere assicurato il superamento del Valore a base d'Asta.

Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad effettuare un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al compendio pignorato aggiornandoli in base all'indice ISTAT sul costo della vita (a partire dalla data di fine lavori - 29/09/2009 - maggiorata di sei mesi) ed applicando successivamente un deprezzamento, in considerazione dello stato di conservazione dei beni e dell'età dell'edificio, pari al 10%, calcolato cautelativamente sull'intero importo in precedenza determinato ovvero al lordo del corrispettivo di cessione.

Da cui, relativamente al presente LOTTO, si ha:

Tabella approvata

Prezzo di massima cessione: 133.489,61 euro (al netto del contributo regionale)

Locazione Annuale: 5.740,05 euro

Tabella a seguito di adeguamento di massima (sempre al netto del contributo regionale).

Prezzo di massima cessione: 153.179,32 euro

Locazione Annuale: 6.586,71 euro (pari al 4,3% del prezzo di massima cessione, così come adeguato, al netto del contributo regionale)

Si prega di prendere atto che sarà onere dell'aggiudicatario determinare, al momento della rivendita o della locazione del compendio pignorato, l'effettivo corrispettivo massimo di cessione e locazione determinato ai sensi degli artt. 11 e 12 del Disciplinare, parte integrante della Convenzione per la concessione del diritto di superficie. Il tutto fatto salva l'eventuale precedente affrancazione dai "vincoli sociali" di cui al art. 31 della Legge 448/1998.

REQUISITI SOGGETTIVI E PRELAZIONE

In merito ai requisiti soggettivi ed al diritto di prelazione a favore dei conduttori si rimanda espressamente agli atti convenzionali (allegati alla presente), alle norme ed ai regolamenti vigenti alla data della procedura di vendita nonché a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione con Provvedimento del 1 febbraio 2023.

ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE (determinati a fini estimativi - Cfr. Capitolo Stima/Formazione Lotti)

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, elaborato secondo il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020.

In base a tale calcolo (che si allega alla presente perizia per le opportune verifiche) i suddetti oneri risultano pari a zero.

Così come indicato nella nota a margine dalla stessa Amministrazione tale calcolo ha valore meramente presuntivo rimanendo a carico e cura degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale.



Nel merito, il sottoscritto Esperto, ha provveduto comunque a detrarre dal valore di stima gli oneri di cui alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione comprensivi di quelli relativi agli Atti di modifica della Convenzione (escluse imposte, tasse ecc.), quantificati forfettariamente in euro 6.000.

Si precisa nel merito quanto segue:

- per il Piano di Zona in oggetto non è ancora consentita dell'Amministrazione la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

- ai sensi del comma 49bis dell'art. 31 della L.448/98 non è consentito procedere all'affrancazione dai "vincoli sociali" (prezzo massimo di cessione e locazione e vincol soggettivi) per gli immobili in regime di locazione.

VINCOLO LOCATIZIO / INALIENABILITA' TEMPORANEA

Così come già evidenziato sul compendio pignorato grava un vincolo locatizio venticinquennale costituito con Atto a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la

. La permanenza o meno di tale vincolo in capo all'aggiudicatario condiziona il valore di stima del bene. Per quanto testé riportato la Regione Lazio chiede che sia garantita la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; per contro tale vincolo di inalienabilità temporanea non sembra porre limiti alla vendita coattiva alla quale dovranno partecipare soggetti aventi i requisiti richiesti dalle norme vigenti e dagli atti convenzionali, requisiti previsti per gli stessi locatari. Visto il grado di incertezza sulla questione il sottoscritto Esperto ha provveduto a stimare cautelativamente il compendio pignorato tenendo conto di tale vincolo ed evidenziando per ogni singolo Lotto il valore del bene al netto della decurtazione operata nel caso si decidesse di procedere diversamente; dovrebbe rimanere comunque fermo il vincolo di inalienabilità di cui all'art. 20 L. 179/92. In entrambi i casi il prezzo a base d'asta risulta inferiore al prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato.

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

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 11, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 179 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e per i suoi successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa



in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;

- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;

- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);

- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;

- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;

- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la _____ - il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

Nel merito si precisa che con l'intervenuta Delibera di G.R.L. n. 545 del 04/08/2020, la Regione Lazio ha disposto:

1. di mantenere il vincolo pubblicistico di destinazione degli alloggi realizzati con finanziamento regionale in locazione in regime di edilizia residenziale agevolata, secondo le finalità di cui al bando di concorso, ex D.G.R.L. n. 2036/2000;

2. di disporre la decadenza dell'operatore economico " _____ " da soggetto beneficiario del finanziamento di € 2.602.942,77, assegnato con D.G.R.L. 20 giugno 2003, n. 525;

3. di mantenere l'intero importo pari ad € 2.602.942,77 corrispondente al 100% del finanziamento complessivo erogato dalla Regione sugli alloggi con il medesimo realizzati, in ragione della finalità pubblica di evidente carattere sociale cui restano destinati e procedere con la realizzazione e attuazione del programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica, finalizzato alla costruzione di alloggi destinati alla locazione di cui alla DGR n. 2036/2000, legandolo, indissolubilmente, ai soggetti locatari/proprietari (fruitori finali) effettivamente beneficiari del Programma;

4. di disporre che il mantenimento del finanziamento utilizzato per la realizzazione degli alloggi, ed il suo collegamento funzionale ai fruitori finali, determina in capo a Roma Capitale la gestione degli immobili garantendo il mantenimento del vincolo pubblicistico di destinazione del finanziamento, secondo le finalità del bando;

5. di disporre altresì che l'Amministrazione comunale, competente alla determinazione e alla vigilanza della corretta applicazione dei suddetti prezzi di cessione, provvederà ad effettuare il controllo e a recuperare l'eventuale somma impropriamente percepita dall'operatore, trasferendola ai fruitori finali (locatari/proprietari); in merito alla vigilanza sulle attività svolte dall'Amministrazione comunale sarà esercitata dalla Direzione per le Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica.

Con riferimento alla suddetta delibera la Regione Lazio dispone pertanto la decadenza dell'operatore mantenendo l'intero finanziamento in capo ai fruitori finali (proprietari, locatari), compresa quindi la quota testé indicata relativa all'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale. In precedenza l'Ente, con comunicazione inviata a codesto Tribunale e depositata nel fascicolo in data 05/04/2019, aveva manifestato



l'intenzione, preso atto della procedura esecutiva a carico dell'operatore/attuatore dell'intervento edilizio ed in considerazione del finanziamento concesso a quest'ultimo, di "[...] porre in essere le azioni per il recupero del credito[...]".

Per quanto già evidenziato il suddetto Atto d'Obbligo - "VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE" - nonché quello successivo relativo alla trasformazione in "VINCOLO VENTICINQUENNALE", dispongono in capo al solo operatore la restituzione di tale anticipazione ovvero, in caso di vendita in blocco, al nuovo unico proprietario, proprio in virtù degli impegni ed obblighi assunti e trascritti. Stesse indicazioni sono riportate nelle direttive per l'attuazione del programma ex D.G.R.L. n. 2036/2000, approvate con D.G.R.L. 710/2005. Nulla è pertanto disposto in merito ad una vendita frazionata neppure nell'ipotesi di vendita differita alla scadenza del vincolo locatizio (tanto meno, e non potrebbe essere altrimenti, una vendita antecedente alla scadenza del vincolo locatizio effettuata nell'ambito di una procedura esecutiva). Nel merito, per le opportune valutazioni e qualora ritenuto conferente, si riporta quanto previsto dalla Legge Regionale L.R. n°7 2014: - 134 bis. Al fine di garantire il diritto all'abitazione, nel rispetto della normativa vigente, per gli interventi di edilizia agevolata destinati alla locazione è consentita la modifica dei termini di locazione obbligatoria al fine di consentire la trasformazione del titolo di godimento del bene in favore dei locatari interessati. Ai soggetti locatari degli alloggi non interessati alla trasformazione del titolo di godimento dell'immobile è comunque assicurata la possibilità di proseguire nella locazione alle stesse condizioni, temporali ed economiche, originariamente previste. - 134 ter. La trasformazione di cui al comma 134 bis è consentita a condizione che siano restituiti alla Regione, tenuto conto della durata residua dell'originaria locazione obbligatoria, i contributi pubblici erogati a qualsiasi titolo, aggiornati al valore di legge. Ove non si proceda alla trasformazione, alla scadenza del vincolo alla locazione, non dovrà essere restituito nulla, avendo il contributo assolto alla sua funzione. Si precisa che l'ultimo periodo del comma 134 ter deriva dalle innovazioni apportate all'originario testo dall'articolo 32, comma 1, lettera b), della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12.

Con riferimento a tale questione la Regione Lazio nell'Atto di intervento del 16/02/2021, ha avuto modo di precisare, previa interpretazione della normativa in esame nell'ambito della presente procedura esecutiva, quanto segue: "[...] sussiste in capo alla Regione Lazio la volontà di tutelare gli assegnatari degli alloggi e la finalità sociale, in base alla quale è stato concesso il finanziamento, per cui si rende necessario che la vendita del compendio pignorato avvenga tenendo conto degli oneri imposti dalla legge e dagli atti d'obbligo per il raggiungimento della finalità pubblicistica sottesa al finanziamento, atti regolarmente trascritti. In base alle volontà manifestate dall'Amministrazione regionale, la Regione Lazio, quale ente finanziatore di interventi di edilizia agevolata, a fronte di un finanziamento interamente erogato ed utilizzato per la realizzazione degli alloggi da parte del soggetto beneficiario, laddove siano state avviate azioni esecutive nei confronti dell'operatore economico, non pretende di intervenire per chiedere la restituzione delle somme, bensì per mantenere il valore del finanziamento concesso, quale vincolo sugli alloggi, affinché ne beneficino i soggetti utilizzatori finali (a titolo di locazione, ovvero di proprietà), che siano in possesso dei requisiti per fruire dell'agevolazione nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica [...] se nella vendita forzata degli immobili non venissero considerate anche le agevolazioni concesse per la loro costruzione, per il perseguimento di finalità sociali, evidentemente ritenute meritevoli di tutela dall'ordinamento, ed i connessi vincoli, si avrebbe l'effetto, con l'aggiudicazione degli alloggi al miglior offerente, liberi da qualsiasi vincolo, eccezion fatta per il diritto di superficie, che rimarrebbe pur sempre in capo a Roma Capitale, del fallimento dell'operazione di edilizia agevolata, con grave danno sia dei conduttori, ai quali non sarebbe garantita la locazione venticinquennale, sia della Regione, che vedrebbe così pregiudicati l'utilità e la realizzazione dell'intervento finanziato nonché i conseguenti diritti derivanti dall'erogazione del contributo[...]".

A seguito di tali premesse e rimandando nel merito al documento depositato in Atti, lo stesso Ente, richiede, tra gli altri, al Giudice dell'Esecuzione: "[...] che la perizia predisposta dal CTU tenga conto degli oneri reali gravanti sull'immobile per il fine sociale per il quale è stato concesso il finanziamento dalla Regione Lazio, rendendosi, quindi, necessario, di conseguenza, che nell'atto di vendita venga esplicitata la trasmissibilità del vincolo locatizio imposto nonché i termini dello stesso unitamente a tutti gli oneri derivanti dal finanziamento medesimo alla luce del bando, trasposti nel relativo atto d'obbligo e nella convenzione, atti entrambe trascritti, precisando anche la possibilità da parte dei locatari di esercitare il diritto di prelazione, così come previsto dalle specifiche disposizioni sopra richiamate[...]".



Più recentemente, la stessa Regione Lazio, con Det. n. G13212 del 30/09/2022 (Direzione Politiche Abitative - Area "Edilizia Residenziale Agevolata") entrando nel merito delle modalità di definizione del contributo e della somma concessa a titolo di anticipazione agli operatori economici affidatari degli interventi di cui alla DGR n. 2036/2000, ha Determinato quanto segue:

1. di dare atto che nella determinazione del Prezzo Massimo di Cessione al netto della contribuzione pubblica dei programmi di edilizia agevolata in locazione permanente o assegnati in godimento fruente di finanziamenti di cui alla DGR n. 2036/2000, il contributo pubblico da portare a scomputo corrisponde al solo contributo a fondo perduto, pari al 30% del costo convenzionale dell'alloggio;
2. di precisare che sull'operatore economico che ha ricevuto l'ulteriore agevolazione in forma di anticipazione graverà l'obbligo della restituzione secondo le modalità previste dal D.M. 5 agosto 1994 e dai bandi regionali che a dette modalità si sono attenute;
3. di precisare inoltre che in caso di cessione anticipata degli immobili in blocco ai sensi dell'art. 8, comma 6 della legge 179/1992, l'obbligo di restituzione dell'anticipazione dal trentunesimo anno verrà trasferito in capo all'acquirente che subentrerà nell'atto d'obbligo e nella Convenzione ex art. 35 della l. 865/71 e che, dunque, avrà diritto alla detrazione della quota relativa all'anticipazione finanziaria dal prezzo di compravendita;
4. di stabilire infine che l'obbligo di restituzione dell'anticipazione finanziaria rimarrà in capo all'operatore beneficiario ed in nessun caso potrà gravare sugli assegnatari/locatari.

La stessa Regione ha modo inoltre di precisare in tale Atto quanto segue:

- i soggetti attuatori degli interventi di edilizia agevolata ammessi a finanziamento di cui alla DGR n. 2036/2000 che destinano gli alloggi realizzati in regime di locazione permanente ai soggetti in possesso dei requisiti di legge, beneficiano di un finanziamento costituito da due quote, di cui una per contributo a fondo perduto, l'altra a titolo di anticipazione finanziaria;
- in adempimento alle direttive di cui all'allegato A della DGR n. 710/2005, il soggetto attuatore dovrà restituire, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno dalla data della integrale erogazione dell'anticipazione stessa, a mente dell'impegno assunto con atto d'obbligo da sottoscrivere in favore della Regione Lazio in conformità allo schema di cui all'allegato B della D.G.R. 4 agosto 2005 n. 710;
- l'anticipazione finanziaria di cui beneficia l'operatore determina, sostanzialmente, una riduzione degli oneri finanziari per la realizzazione degli alloggi da stimarsi nel Piano Finanziario approvato dall'Assemblea dei soci per le cooperative o nella Relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione per le imprese.

Per quanto rappresentato ed alla luce della intervenuta Delibera Regionale n. 545 del 04/08/2020 nonché delle richieste e delle relative premesse prodotte nel suddetto intervento, non è possibile attestare con assoluta certezza, se non previa e qualificata interpretazione delle norme e degli atti amministrativi conferenti, l'assenza di oneri in capo ai futuri aggiudicatari, di fatto beneficiari dell'intero finanziamento, relativamente alla restituzione di parte dei contributi concessi dalla Regione Lazio (ovvero dell'anticipazione di cui sopra). Nel merito il sottoscritto Esperto, proprio alla luce di tale incertezza e tenuto conto del valore stimato e degli ulteriori deprezzamenti applicati, ha ritenuto opportuno procedere ad una decurtazione, omnicomprensiva del deprezzamento per "vincolo locatizio", pari al 28%, così come quantificata nel capitolo "Stima/formazione lotti"; nel merito si evidenzia che qualora l'aggiudicatario sia legittimato a procedere alla richiesta di svincolo di cui alla L.R. n°7 2014 (prevista e regolamentata dalla Regione Lazio per istanze espressamente avanzate dall'operatore/attuatore dell'intervento congiuntamente al conduttore/assegnatario), il deprezzamento operato alla stima in merito al vincolo locatizio (Cfr. capitolo "PRECISAZIONI"), assorbirebbe parte degli eventuali oneri, in aggiunta alla suddetta decurtazione.

Si prega comunque di prendere atto, anche al fine di un'eventuale partecipazione all'asta, che non è possibile escludere maggiori oneri in capo agli aggiudicatari, qualora sugli stessi ricadano effettivamente gli oneri derivanti dalla restituzione del suddetto finanziamento, così come richiesto dalla Regione Lazio, e non si possa procedere allo svincolo testé citato. Nel merito il sottoscritto Esperto si rimanda alle valutazioni del Giudice.



CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio Giovanni Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della _____ - e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".
 - la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;
 - è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;
 - Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;
 - il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);
 - le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;
 - qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;
 - (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;
 - (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;
- E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

Nel merito si evidenzia quanto segue:

- nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della _____ il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a favore della _____, per la realizzazione di cubature residenziali pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020".

A seguito di tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di



immobiliari di cui al presente Lotto di vendita.

- da quanto è stato possibile desumere dalla visura del fascicolo depositato presso il Dipartimento PAU - U.O. Edilizia Sociale, il Comune di Roma non ha ad oggi determinato alcun costo definitivo di acquisizione delle aree dell'intero Piano di Zona; alcuni successivi Atti dell'Amministrazione, allegati alla presente, sembrano tra l'altro indicare un costo al mc inferiore a quello determinato all'epoca della Convenzione (pari 23,49 euro/mc - cubatura residenziale in diritto di superficie). Allo stato pertanto, in merito all'eventuale conguaglio testé indicato, non si può che fare ancora riferimento, per la valutazione dei beni, a quanto già stimato dalla stessa Amministrazione (relativamente all'intero Piano di Zona) e corrisposto, per la quota dovuta, dal Concessionario. Si prega di prendere atto che l'Amministrazione comunale a seguito di formale richiesta (Cfr. accesso agli Atti allegato alla presente) non ha fornito ulteriori e più precisi dati e/o informazioni.

- è allegata alla presente perizia la Tabella relativa ai prezzi massimi di cessione e locazione.

-

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Gasparini Alessandra del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Oscar De Vincentiis del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.-

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 11, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.
n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 11, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.
n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

PARTI COMUNI

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;
- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 21,12 - Cantina 0,20

Tabella B "Scale - Ascensore" scala A - Appartamento 45,44 - Cantina 1,95

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 11, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B "Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 11, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti posti auto n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 11 posto al TERZO PIANO della SCALA A risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di cucina e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a



mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale.

L'appartamento è dotato di due condizionatori a pompa di calore con una unità esterna.

La CANTINA 11/A al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 11, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3 - T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dato aggiornato.

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 11, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dato aggiornato.

PROVENIENZE VENTENNALI



BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3 - T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	- Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006		Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI			



		SUPERFICIE				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
- 1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734		
	Trascrizione					
			Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			Roma 1	26/06/2006	83621	48767
	Registrazione					
			Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 11, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			



	particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006		Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità		
	Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Comune di Roma		30/07/2004	7	
	Trascrizione				
	Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1		28/09/2005	130337	77117
	Registrazione				
	Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006	1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:		Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE		
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE..

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3 - T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione



parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993);
13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data
18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007
- art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro

Oneri di cancellazione

ND

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 11, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro

Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione



parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993);
13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data
18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007
- art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018

Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087

Quota: piena proprietà superficiaria

A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.

Contro

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";
- Rete Ecologica: nulla da segnalare;
- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):

- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;

- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

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

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 11, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato ne procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il sottoscritto Esperto non ha reperito l'Attestato di Prestazione Energetica resosi necessario a seguito della recente sostituzione della Caldaia. Non è stato possibile produrre tale Attestato in quanto non disponibili il libretto e la revisione periodica.



BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 11, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 850,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.700,00



Non avendo reperito dati recenti si è fatto riferimento alla documentazione ed alle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio per l'anno 2018, decurtando cautelativamente dal valore di stima un importo pari a circa il doppio delle spese condominiali determinate a tale anno. Si prega pertanto di prendere atto che tale importo potrebbe non corrispondere (sia in difetto che in eccesso) a quanto effettivamente dovuto (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati di cui al presente Lotto.

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, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 11, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.



LOTTO 12



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 23** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 12, piano 3 - T
- **Bene N° 24** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 12, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 23 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°12 sita al piano terra della stessa Scala.

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

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 12, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 12) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 23 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 12, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

TITOLARITÀ

BENE N° 23 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3 - T

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)



Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno è stato realizzato l'edificio di cui sono parte i beni pignorati.

Si precisa che nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della
il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha
proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a
favore della , per la realizzazione di cubature residenziali
pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale
e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del
diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto
beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020". A seguito di
tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di immobiliari di cui al
presente Lotto di vendita.

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 12, PIANO S1

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

CONFINI

BENE N° 23 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3 - T

L'Appartamento confina: ad ovest con via Nocera Terinese, a sud appartamento interno 13, a nord e ad ovest con affaccio su corte comune, ad est con corridoio comune, salvo altri.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n° 11, cantina n° 13, corridoio comune, salvo altri.



BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 12, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 10; POSTO AUTO N°14; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 23 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	78,50 mq	1,00	78,50 mq	2,70 m	3
balcone	4,50 mq	5,40 mq	0,25	1,35 mq	2,70 m	3
cantina	2,50 mq	3,20 mq	0,20	0,64 mq	3,15 m	T
Totale superficie convenzionale:				80,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,49 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 18/03/2019.

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 12, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,50 mq	13,50 mq	0,35	4,72 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,72 mq		



Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 18/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 23 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	- Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	Proprietà per 1/2 - Proprietà per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	- Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede:	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00



	ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 19603.1/2007)	
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	Proprietà per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 40 Categoria A2
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 40 Categoria A2

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarità") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).



BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 12, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	- Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	Proprieta` per 1/2 - S Proprieta` per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	- Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 19603.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	Proprieta` per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62



Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 86 Categoria C6
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 86 Categoria C6

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarità") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 23 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3 - T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato



				Cens.	a		nza	catasta le			
	1023	9124	40		A2	5	4,5 vani	Totale: 82 m ² Totale escluse aree scoperte: 81 m ² mq	627,5 €	3 - T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:

- diversa distribuzione interna (prolungamento spalletta zona giorno)
- lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali

Coerentemente con la situazione urbanistico - edilizia, è necessario regolarizzare le suddette difformità attraverso la presentazione presso l'AdE - Territorio di un atto aggiornamento all'Urbano; i costi stimati dal sottoscritto Esperto comprensivi di spese tecniche e diritti catastali sono pari ad euro 300,00.

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 12, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catasta le	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	86		C6	11	12 mq	12 mq mq	48,34 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.



PRECISAZIONI

BENE N° 23 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3 - T

La presente perizia provvede ad aggiornare, per i Lotti ancora non aggiudicati, quella depositata in data 21/06/2019 così come integrata in data 11/11/2019 ed in ultimo in data 03/03/2021 (in quest'ultimo caso relativamente alla sola precisazione richiesta dal Giudice in merito ai prezzi massimi di cessione). Con tale aggiornamento si prende atto, tra gli altri, di quanto segue:

- dei provvedimenti resi in data 22 marzo 2021 e 1 febbraio 2023 del Giudice dell'Esecuzione in cui, partendo dalla premessa interpretativa che la legge di bilancio 2021 ha inteso dare rilievo alla tutela della finalità sociale dell'intervento edilizio anche in sede di vendita forzata, si è motivatamente ritenuto che tale tutela possa perseguirsi, anche in sede espropriativa, solo con il rispetto dei vincoli stabiliti dalla convenzione e da eventuali atti d'obbligo alla libera circolazione e/o locazione del bene, vincoli attraverso i quali si realizza il concreto perseguimento dell'interesse pubblico;

- delle richieste avanzate dalla Regione Lazio ovvero dall'Ente finanziatore, oltre che in altre Procedure di codesto Tribunale riguardanti l'Edilizia Convenzionata ed Agevolata, anche in questa Procedura, con intervento del 16/02/2021; in particolare tale Ente richiede, così interpretando le Norme e gli Atti di cui all'edilizia convenzionata - agevolata, che siano garantiti: - la determinazione del prezzo di vendita di base d'asta entro il limite del prezzo massimo di cessione; - la sussistenza in capo all'aggiudicatario del bene dei requisiti soggettivi previsti dalla legge e dagli atti convenzionali; - la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; - il diritto di prelazione in capo al conduttore; - tutti gli altri oneri riconnessi al finanziamento pubblico dell'intervento, come risultanti dagli atti d'obbligo e dalla convenzione edilizia, regolarmente trascritti (Cfr. nel merito anche il capitolo "PATTI"). A parere del suddetto Ente "[...]L'acquisto da parte dell'aggiudicatario in sede di esecuzione forzata, pur essendo indipendente dalla volontà del precedente proprietario, in quanto da ricollegarsi ad un provvedimento del giudice dell'esecuzione, ha natura di acquisto a titolo derivativo e non originario, in quanto si traduce nella trasmissione dello stesso diritto del debitore esecutato; pertanto, unitamente al trasferimento della proprietà superficaria, verranno trasferiti anche gli obblighi ad essa connessi, discendenti dall'erogazione del finanziamento regionale[...]".

Nel merito si prega di prendere atto che quanto dedotto/rappresentato esige quale presupposto, la permanenza, nei confronti di terzi (aggiudicatari e successivi aventi causa), delle obbligazioni e degli impegni assunti dal Concessionario in sede di Convenzione (ex art. 35 legge 865/1971) anche dopo l'annullamento con effetto "ex tunc" di quest'ultima da parte dell'Amministrazione Comunale (Cfr. Deliberazione Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021).

-

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 nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto d'obbligo trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Rimandando nel merito al Capitolo "PATTI" si ritiene opportuno precisare quanto segue:

- tra i suddetti vincoli si annoverano, tra gli altri:

- a) il prezzo massimo di cessione e quello di locazione;
- b) i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi rientranti nell'edilizia agevolata;
- c) il vincolo temporale di locazione.

PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E LOCAZIONE



Con riferimento al prezzo massimo di cessione ed a quello di locazione sembra ormai pacifico che tali vincoli, previsti dalla Convenzione e ancora prima dalla normativa vigente, seguono il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita (salva l'affrancazione di cui appresso), al fine di garantire l'interesse pubblico sotteso a questo tipo di programmi edilizi, per di più realizzati attraverso contributi regionali. 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.

Nel merito si evidenzia che il valore di stima (ovvero quello a base d'asta) dei beni pignorati di cui al presente Lotto, al netto delle decurtazioni operate, risulta inferiore al relativo prezzo massimo di cessione così come di seguito determinato/adequato. In fase di gara non potrà essere assicurato il superamento del Valore a base d'Asta.

Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad effettuare un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al compendio pignorato aggiornandoli in base all'indice ISTAT sul costo della vita (a partire dalla data di fine lavori - 29/09/2009 - maggiorata di sei mesi) ed applicando successivamente un deprezzamento, in considerazione dello stato di conservazione dei beni e dell'età dell'edificio, pari al 10%, calcolato cautelativamente sull'intero importo in precedenza determinato ovvero al lordo del corrispettivo di cessione.

Da cui, relativamente al presente LOTTO, si ha:

Tabella approvata

Prezzo di massima cessione: 133.489,61 euro (al netto del contributo regionale)

Locazione Annuale: 5.740,05 euro

Tabella a seguito di adeguamento di massima (sempre al netto del contributo regionale).

Prezzo di massima cessione: 153.179,32 euro

Locazione Annuale: 6.586,71 euro (pari al 4,3% del prezzo di massima cessione, così come adeguato, al netto del contributo regionale)

Si prega di prendere atto che sarà onere dell'aggiudicatario determinare, al momento della rivendita o della locazione del compendio pignorato, l'effettivo corrispettivo massimo di cessione e locazione determinato ai sensi degli artt. 11 e 12 del Disciplinare, parte integrante della Convenzione per la concessione del diritto di superficie. Il tutto fatto salva l'eventuale precedente affrancazione dai "vincoli sociali" di cui al art. 31 della Legge 448/1998.

REQUISITI SOGGETTIVI E PRELAZIONE

In merito ai requisiti soggettivi ed al diritto di prelazione a favore dei conduttori si rimanda espressamente agli atti convenzionali (allegati alla presente), alle norme ed ai regolamenti vigenti alla data della procedura di vendita nonché a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione con Provvedimento del 1 febbraio 2023.

ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE (determinati a fini estimativi - Cfr. Capitolo Stima/Formazione Lotti)

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, elaborato secondo il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020.

In base a tale calcolo (che si allega alla presente perizia per le opportune verifiche) i suddetti oneri risultano pari a zero.

Così come indicato nella nota a margine dalla stessa Amministrazione tale calcolo ha valore meramente presuntivo rimanendo a carico e cura degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale.



Nel merito, il sottoscritto Esperto, ha provveduto comunque a detrarre dal valore di stima gli oneri di cui alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione comprensivi di quelli relativi agli Atti di modifica della Convenzione (escluse imposte, tasse ecc.), quantificati forfettariamente in euro 6.000.

Si precisa nel merito quanto segue:

- per il Piano di Zona in oggetto non è ancora consentita dell'Amministrazione la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

- ai sensi del comma 49bis dell'art. 31 della L.448/98 non è consentito procedere all'affrancazione dai "vincoli sociali" (prezzo massimo di cessione e locazione e vincol soggettivi) per gli immobili in regime di locazione.

VINCOLO LOCATIZIO / INALIENABILITA' TEMPORANEA

Così come già evidenziato sul compendio pignorato grava un vincolo locatizio venticinquennale costituito con Atto a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la

. La permanenza o meno di tale vincolo in capo all'aggiudicatario condiziona il valore di stima del bene. Per quanto testé riportato la Regione Lazio chiede che sia garantita la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; per contro tale vincolo di inalienabilità temporanea non sembra porre limiti alla vendita coattiva alla quale dovranno partecipare soggetti aventi i requisiti richiesti dalle norme vigenti e dagli atti convenzionali, requisiti previsti per gli stessi locatari. Visto il grado di incertezza sulla questione il sottoscritto Esperto ha provveduto a stimare cautelativamente il compendio pignorato tenendo conto di tale vincolo ed evidenziando per ogni singolo Lotto il valore del bene al netto della decurtazione operata nel caso si decidesse di procedere diversamente; dovrebbe rimanere comunque fermo il vincolo di inalienabilità di cui all'art. 20 L. 179/92. In entrambi i casi il prezzo a base d'asta risulta inferiore al prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato.

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

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 12, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

BENE N° 23 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 179 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e per i suoi successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa



in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;

- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;

- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);

- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;

- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;

- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la _____ - il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

Nel merito si precisa che con l'intervenuta Delibera di G.R.L. n. 545 del 04/08/2020, la Regione Lazio ha disposto:

1. di mantenere il vincolo pubblicistico di destinazione degli alloggi realizzati con finanziamento regionale in locazione in regime di edilizia residenziale agevolata, secondo le finalità di cui al bando di concorso, ex D.G.R.L. n. 2036/2000;

2. di disporre la decadenza dell'operatore economico " _____ " da soggetto beneficiario del finanziamento di € 2.602.942,77, assegnato con D.G.R.L. 20 giugno 2003, n. 525;

3. di mantenere l'intero importo pari ad € 2.602.942,77 corrispondente al 100% del finanziamento complessivo erogato dalla Regione sugli alloggi con il medesimo realizzati, in ragione della finalità pubblica di evidente carattere sociale cui restano destinati e procedere con la realizzazione e attuazione del programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica, finalizzato alla costruzione di alloggi destinati alla locazione di cui alla DGR n. 2036/2000, legandolo, indissolubilmente, ai soggetti locatari/proprietari (fruitori finali) effettivamente beneficiari del Programma;

4. di disporre che il mantenimento del finanziamento utilizzato per la realizzazione degli alloggi, ed il suo collegamento funzionale ai fruitori finali, determina in capo a Roma Capitale la gestione degli immobili garantendo il mantenimento del vincolo pubblicistico di destinazione del finanziamento, secondo le finalità del bando;

5. di disporre altresì che l'Amministrazione comunale, competente alla determinazione e alla vigilanza della corretta applicazione dei suddetti prezzi di cessione, provvederà ad effettuare il controllo e a recuperare l'eventuale somma impropriamente percepita dall'operatore, trasferendola ai fruitori finali (locatari/proprietari); in merito alla vigilanza sulle attività svolte dall'Amministrazione comunale sarà esercitata dalla Direzione per le Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica.

Con riferimento alla suddetta delibera la Regione Lazio dispone pertanto la decadenza dell'operatore mantenendo l'intero finanziamento in capo ai fruitori finali (proprietari, locatari), compresa quindi la quota testé indicata relativa all'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale. In precedenza l'Ente, con comunicazione inviata a codesto Tribunale e depositata nel fascicolo in data 05/04/2019, aveva manifestato



l'intenzione, preso atto della procedura esecutiva a carico dell'operatore/attuatore dell'intervento edilizio ed in considerazione del finanziamento concesso a quest'ultimo, di "[...] porre in essere le azioni per il recupero del credito[...]".

Per quanto già evidenziato il suddetto Atto d'Obbligo - "VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE" - nonché quello successivo relativo alla trasformazione in "VINCOLO VENTICINQUENNALE", dispongono in capo al solo operatore la restituzione di tale anticipazione ovvero, in caso di vendita in blocco, al nuovo unico proprietario, proprio in virtù degli impegni ed obblighi assunti e trascritti. Stesse indicazioni sono riportate nelle direttive per l'attuazione del programma ex D.G.R.L. n. 2036/2000, approvate con D.G.R.L. 710/2005. Nulla è pertanto disposto in merito ad una vendita frazionata neppure nell'ipotesi di vendita differita alla scadenza del vincolo locatizio (tanto meno, e non potrebbe essere altrimenti, una vendita antecedente alla scadenza del vincolo locatizio effettuata nell'ambito di una procedura esecutiva). Nel merito, per le opportune valutazioni e qualora ritenuto conferente, si riporta quanto previsto dalla Legge Regionale L.R. n°7 2014: - 134 bis. Al fine di garantire il diritto all'abitazione, nel rispetto della normativa vigente, per gli interventi di edilizia agevolata destinati alla locazione è consentita la modifica dei termini di locazione obbligatoria al fine di consentire la trasformazione del titolo di godimento del bene in favore dei locatari interessati. Ai soggetti locatari degli alloggi non interessati alla trasformazione del titolo di godimento dell'immobile è comunque assicurata la possibilità di proseguire nella locazione alle stesse condizioni, temporali ed economiche, originariamente previste. - 134 ter. La trasformazione di cui al comma 134 bis è consentita a condizione che siano restituiti alla Regione, tenuto conto della durata residua dell'originaria locazione obbligatoria, i contributi pubblici erogati a qualsiasi titolo, aggiornati al valore di legge. Ove non si proceda alla trasformazione, alla scadenza del vincolo alla locazione, non dovrà essere restituito nulla, avendo il contributo assolto alla sua funzione. Si precisa che l'ultimo periodo del comma 134 ter deriva dalle innovazioni apportate all'originario testo dall'articolo 32, comma 1, lettera b), della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12.

Con riferimento a tale questione la Regione Lazio nell'Atto di intervento del 16/02/2021, ha avuto modo di precisare, previa interpretazione della normativa in esame nell'ambito della presente procedura esecutiva, quanto segue: "[...] sussiste in capo alla Regione Lazio la volontà di tutelare gli assegnatari degli alloggi e la finalità sociale, in base alla quale è stato concesso il finanziamento, per cui si rende necessario che la vendita del compendio pignorato avvenga tenendo conto degli oneri imposti dalla legge e dagli atti d'obbligo per il raggiungimento della finalità pubblicistica sottesa al finanziamento, atti regolarmente trascritti. In base alle volontà manifestate dall'Amministrazione regionale, la Regione Lazio, quale ente finanziatore di interventi di edilizia agevolata, a fronte di un finanziamento interamente erogato ed utilizzato per la realizzazione degli alloggi da parte del soggetto beneficiario, laddove siano state avviate azioni esecutive nei confronti dell'operatore economico, non pretende di intervenire per chiedere la restituzione delle somme, bensì per mantenere il valore del finanziamento concesso, quale vincolo sugli alloggi, affinché ne beneficino i soggetti utilizzatori finali (a titolo di locazione, ovvero di proprietà), che siano in possesso dei requisiti per fruire dell'agevolazione nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica [...] se nella vendita forzata degli immobili non venissero considerate anche le agevolazioni concesse per la loro costruzione, per il perseguimento di finalità sociali, evidentemente ritenute meritevoli di tutela dall'ordinamento, ed i connessi vincoli, si avrebbe l'effetto, con l'aggiudicazione degli alloggi al miglior offerente, liberi da qualsiasi vincolo, eccezion fatta per il diritto di superficie, che rimarrebbe pur sempre in capo a Roma Capitale, del fallimento dell'operazione di edilizia agevolata, con grave danno sia dei conduttori, ai quali non sarebbe garantita la locazione venticinquennale, sia della Regione, che vedrebbe così pregiudicati l'utilità e la realizzazione dell'intervento finanziato nonché i conseguenti diritti derivanti dall'erogazione del contributo[...]".

A seguito di tali premesse e rimandando nel merito al documento depositato in Atti, lo stesso Ente, richiede, tra gli altri, al Giudice dell'Esecuzione: "[...] che la perizia predisposta dal CTU tenga conto degli oneri reali gravanti sull'immobile per il fine sociale per il quale è stato concesso il finanziamento dalla Regione Lazio, rendendosi, quindi, necessario, di conseguenza, che nell'atto di vendita venga esplicitata la trasmissibilità del vincolo locatizio imposto nonché i termini dello stesso unitamente a tutti gli oneri derivanti dal finanziamento medesimo alla luce del bando, trasposti nel relativo atto d'obbligo e nella convenzione, atti entrambe trascritti, precisando anche la possibilità da parte dei locatari di esercitare il diritto di prelazione, così come previsto dalle specifiche disposizioni sopra richiamate[...]".



Più recentemente, la stessa Regione Lazio, con Det. n. G13212 del 30/09/2022 (Direzione Politiche Abitative - Area "Edilizia Residenziale Agevolata") entrando nel merito delle modalità di definizione del contributo e della somma concessa a titolo di anticipazione agli operatori economici affidatari degli interventi di cui alla DGR n. 2036/2000, ha Determinato quanto segue:

1. di dare atto che nella determinazione del Prezzo Massimo di Cessione al netto della contribuzione pubblica dei programmi di edilizia agevolata in locazione permanente o assegnati in godimento fruente di finanziamenti di cui alla DGR n. 2036/2000, il contributo pubblico da portare a scomputo corrisponde al solo contributo a fondo perduto, pari al 30% del costo convenzionale dell'alloggio;
2. di precisare che sull'operatore economico che ha ricevuto l'ulteriore agevolazione in forma di anticipazione graverà l'obbligo della restituzione secondo le modalità previste dal D.M. 5 agosto 1994 e dai bandi regionali che a dette modalità si sono attenute;
3. di precisare inoltre che in caso di cessione anticipata degli immobili in blocco ai sensi dell'art. 8, comma 6 della legge 179/1992, l'obbligo di restituzione dell'anticipazione dal trentunesimo anno verrà trasferito in capo all'acquirente che subentrerà nell'atto d'obbligo e nella Convenzione ex art. 35 della l. 865/71 e che, dunque, avrà diritto alla detrazione della quota relativa all'anticipazione finanziaria dal prezzo di compravendita;
4. di stabilire infine che l'obbligo di restituzione dell'anticipazione finanziaria rimarrà in capo all'operatore beneficiario ed in nessun caso potrà gravare sugli assegnatari/locatari.

La stessa Regione ha modo inoltre di precisare in tale Atto quanto segue:

- i soggetti attuatori degli interventi di edilizia agevolata ammessi a finanziamento di cui alla DGR n. 2036/2000 che destinano gli alloggi realizzati in regime di locazione permanente ai soggetti in possesso dei requisiti di legge, beneficiano di un finanziamento costituito da due quote, di cui una per contributo a fondo perduto, l'altra a titolo di anticipazione finanziaria;
- in adempimento alle direttive di cui all'allegato A della DGR n. 710/2005, il soggetto attuatore dovrà restituire, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno dalla data della integrale erogazione dell'anticipazione stessa, a mente dell'impegno assunto con atto d'obbligo da sottoscrivere in favore della Regione Lazio in conformità allo schema di cui all'allegato B della D.G.R. 4 agosto 2005 n. 710;
- l'anticipazione finanziaria di cui beneficia l'operatore determina, sostanzialmente, una riduzione degli oneri finanziari per la realizzazione degli alloggi da stimarsi nel Piano Finanziario approvato dall'Assemblea dei soci per le cooperative o nella Relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione per le imprese.

Per quanto rappresentato ed alla luce della intervenuta Delibera Regionale n. 545 del 04/08/2020 nonché delle richieste e delle relative premesse prodotte nel suddetto intervento, non è possibile attestare con assoluta certezza, se non previa e qualificata interpretazione delle norme e degli atti amministrativi conferenti, l'assenza di oneri in capo ai futuri aggiudicatari, di fatto beneficiari dell'intero finanziamento, relativamente alla restituzione di parte dei contributi concessi dalla Regione Lazio (ovvero dell'anticipazione di cui sopra). Nel merito il sottoscritto Esperto, proprio alla luce di tale incertezza e tenuto conto del valore stimato e degli ulteriori deprezzamenti applicati, ha ritenuto opportuno procedere ad una decurtazione, omnicomprensiva del deprezzamento per "vincolo locatizio", pari al 28%, così come quantificata nel capitolo "Stima/formazione lotti"; nel merito si evidenzia che qualora l'aggiudicatario sia legittimato a procedere alla richiesta di svincolo di cui alla L.R. n°7 2014 (prevista e regolamentata dalla Regione Lazio per istanze espressamente avanzate dall'operatore/attuatore dell'intervento congiuntamente al conduttore/assegnatario), il deprezzamento operato alla stima in merito al vincolo locatizio (Cfr. capitolo "PRECISAZIONI"), assorbirebbe parte degli eventuali oneri, in aggiunta alla suddetta decurtazione.

Si prega comunque di prendere atto, anche al fine di un'eventuale partecipazione all'asta, che non è possibile escludere maggiori oneri in capo agli aggiudicatari, qualora sugli stessi ricadano effettivamente gli oneri derivanti dalla restituzione del suddetto finanziamento, così come richiesto dalla Regione Lazio, e non si possa procedere allo svincolo testé citato. Nel merito il sottoscritto Esperto si rimanda alle valutazioni del Giudice.



CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio Giovanni Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della _____ - e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".
 - la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;
 - è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;
 - Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;
 - il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);
 - le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;
 - qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;
 - (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;
 - (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;
- E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

Nel merito si evidenzia quanto segue:

- nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della _____ il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a favore della _____, per la realizzazione di cubature residenziali pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020".
- A seguito di tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di



immobiliari di cui al presente Lotto di vendita.

- da quanto è stato possibile desumere dalla visura del fascicolo depositato presso il Dipartimento PAU - U.O. Edilizia Sociale, il Comune di Roma non ha ad oggi determinato alcun costo definitivo di acquisizione delle aree dell'intero Piano di Zona; alcuni successivi Atti dell'Amministrazione, allegati alla presente, sembrano tra l'altro indicare un costo al mc inferiore a quello determinato all'epoca della Convenzione (pari 23,49 euro/mc - cubatura residenziale in diritto di superficie). Allo stato pertanto, in merito all'eventuale conguaglio testé indicato, non si può che fare ancora riferimento, per la valutazione dei beni, a quanto già stimato dalla stessa Amministrazione (relativamente all'intero Piano di Zona) e corrisposto, per la quota dovuta, dal Concessionario. Si prega di prendere atto che l'Amministrazione comunale a seguito di formale richiesta (Cfr. accesso agli Atti allegato alla presente) non ha fornito ulteriori e più precisi dati e/o informazioni.

- è allegata alla presente perizia la Tabella relativa ai prezzi massimi di cessione e locazione.

-

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Gasparini Alessandra del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Oscar De Vincentiis del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.-

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 12, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 23 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.
n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 12, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.
n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

PARTI COMUNI

BENE N° 23 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;
- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 18,99 - Cantina 0,19

Tabella B "Scale - Ascensore" scala A - Appartamento 40,88 - Cantina 1,90

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 12, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B "Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



BENE N° 23 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 12, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 23 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti posti auto n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 12 posto al TERZO PIANO della SCALA A risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di cucina e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a



mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale.

La CANTINA 12/A al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 12, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 23 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3 - T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/10/2015
- Scadenza contratto: 30/09/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Canoni di locazione



Canone mensile: € 478,34

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 478,34

Il beni pignorati (LOTTO 12) sono stati concessi in locazione per anni 8 + 4 - alla sig.ra socio della
(Cooperativa associata alla

). Il Custode nominato ha inviato al conduttore immediata disdetta del rapporto locativo. Tale disdetta, nel caso in oggetto, è risultata tempestiva ai fini dell'interruzione del rapporto alla prima scadenza contrattuale, 30/09/2023, in quanto è stata ricevuta entro i 6 mesi antecedenti alla scadenza stessa.

Il contratto di locazione risulta quindi opponibile fino a tale data.

Il sottoscritto Esperto, alla luce dell'imminente scadenza del contratto di affitto, non ha operato alcuna decurtazione al valore di stima (Cfr. adeguamenti per stato di possesso).

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 12, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Vedasi quanto riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 23 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3 - T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 16/06/2006	- 1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex



Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 12, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al	Comune di Roma - intera proprietà del	Atto di espropriazione per pubblica utilità			



16/06/2006	terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006	a Roma - 1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



BENE N° 23 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3 - T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro

Oneri di cancellazione

ND



BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 12, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro

Oneri di cancellazione

ND



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 23 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";
- Rete Ecologica: nulla da segnalare;
- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):
- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;
- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

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

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 12, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 23 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato ne procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).



Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

- diversa distribuzione interna (prolungamento spalletta zona giorno).

La difformità può essere regolarizzata attraverso la presentazione di una CILA in "sanatoria" per lavori già realizzati di manutenzione straordinaria); le spese relative alla pratica edilizia, comprensive di diritti, sanzioni (1.000,00 euro) e spese tecniche, sono stimate dal sottoscritto pari ad euro 2.200,00.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 12, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 23 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 650,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.300,00

Non avendo reperito dati recenti si è fatto riferimento alla documentazione ed alle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio per l'anno 2018, decurtando cautelativamente dal valore di stima un importo pari a circa il doppio delle spese condominiali determinate a tale anno. Si prega pertanto di prendere atto che tale importo potrebbe non corrispondere (sia in difetto che in eccesso) a quanto effettivamente dovuto (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati di cui al presente Lotto.

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, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 12, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.



LOTTO 17



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 33** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 17, piano 4 - T
- **Bene N° 34** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 17, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 33 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 4 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°17 sita al piano terra della stessa Scala.

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

BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 17, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 17) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 33 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 4 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 17, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile).

TITOLARITÀ

BENE N° 33 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 4 - T

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)



Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno è stato realizzato l'edificio di cui sono parte i beni pignorati.

Si precisa che nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della
il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha
proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a
favore della
, per la realizzazione di cubature residenziali
pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale
e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del
diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto
beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020". A seguito di
tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di immobiliari di cui al
presente Lotto di vendita.

BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 17, PIANO S1

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

CONFINI

BENE N° 33 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 4 - T

L'Appartamento confina: ad ovest con via Nocera Terinese, a sud con appartamento interno 18, a nord con affaccio su corte comune, ad est con corridoio comune, salvo altri.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n° 16, distacco su corte comune, salvo altri.



BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 17, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 16; POSTO AUTO N°18; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 33 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 4 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	78,50 mq	1,00	78,50 mq	2,70 m	4
balcone	4,50 mq	5,40 mq	0,25	1,35 mq	2,70 m	4
cantina	2,60 mq	3,50 mq	0,20	0,70 mq	3,15 m	T
Totale superficie convenzionale:				80,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,55 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 18/03/2019.

BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 17, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,50 mq	13,50 mq	0,35	4,72 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,72 mq		



Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 18/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 33 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 4 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	- Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	Proprietà per 1/2 - Proprietà per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	- Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede:	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00



	ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 19603.1/2007)	
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	Proprietà per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 45 Categoria A2 Superficie catastale , mq
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 45 Categoria A2

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarità") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).



BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 17, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	- Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	Proprieta` per 1/2 - Proprieta` per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	- Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 19603.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	Proprieta` per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62



Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 14/07/2010	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficciaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. vari Categoria C6
Dal 14/07/2010 al 26/05/2019	concedente per 1/1 ----- Proprietà superficciaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 519 Categoria C6
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà superficciaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 519 Categoria C6

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarietà") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficciaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 33 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 4 - T

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	45		A2	5	4,5 vani	Totale: 83 m ² Totale escluse aree scoperte: 81 m ² mq	627,5 €	4 - T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 17, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	519		C6	11	12 mq	12 mq mq	41,52 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

PRECISAZIONI



BENE N° 33 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 4 - T

La presente perizia provvede ad aggiornare, per i Lotti ancora non aggiudicati, quella depositata in data 21/06/2019 così come integrata in data 11/11/2019 ed in ultimo in data 03/03/2021 (in quest'ultimo caso relativamente alla sola precisazione richiesta dal Giudice in merito ai prezzi massimi di cessione). Con tale aggiornamento si prende atto, tra gli altri, di quanto segue:

- dei provvedimenti resi in data 22 marzo 2021 e 1 febbraio 2023 del Giudice dell'Esecuzione in cui, partendo dalla premessa interpretativa che la legge di bilancio 2021 ha inteso dare rilievo alla tutela della finalità sociale dell'intervento edilizio anche in sede di vendita forzata, si è motivatamente ritenuto che tale tutela possa perseguirsi, anche in sede espropriativa, solo con il rispetto dei vincoli stabiliti dalla convenzione e da eventuali atti d'obbligo alla libera circolazione e/o locazione del bene, vincoli attraverso i quali si realizza il concreto perseguimento dell'interesse pubblico;

- delle richieste avanzate dalla Regione Lazio ovvero dall'Ente finanziatore, oltre che in altre Procedure di codesto Tribunale riguardanti l'Edilizia Convenzionata ed Agevolata, anche in questa Procedura, con intervento del 16/02/2021; in particolare tale Ente richiede, così interpretando le Norme e gli Atti di cui all'edilizia convenzionata - agevolata, che siano garantiti: - la determinazione del prezzo di vendita di base d'asta entro il limite del prezzo massimo di cessione; - la sussistenza in capo all'aggiudicatario del bene dei requisiti soggettivi previsti dalla legge e dagli atti convenzionali; - la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; - il diritto di prelazione in capo al conduttore; - tutti gli altri oneri riconnessi al finanziamento pubblico dell'intervento, come risultanti dagli atti d'obbligo e dalla convenzione edilizia, regolarmente trascritti (Cfr. nel merito anche il capitolo "PATTI"). A parere del suddetto Ente "[...]L'acquisto da parte dell'aggiudicatario in sede di esecuzione forzata, pur essendo indipendente dalla volontà del precedente proprietario, in quanto da ricollegarsi ad un provvedimento del giudice dell'esecuzione, ha natura di acquisto a titolo derivativo e non originario, in quanto si traduce nella trasmissione dello stesso diritto del debitore esecutato; pertanto, unitamente al trasferimento della proprietà superficaria, verranno trasferiti anche gli obblighi ad essa connessi, discendenti dall'erogazione del finanziamento regionale[...]".

Nel merito si prega di prendere atto che quanto dedotto/rappresentato esige quale presupposto, la permanenza, nei confronti di terzi (aggiudicatari e successivi aventi causa), delle obbligazioni e degli impegni assunti dal Concessionario in sede di Convenzione (ex art. 35 legge 865/1971) anche dopo l'annullamento con effetto "ex tunc" di quest'ultima da parte dell'Amministrazione Comunale (Cfr. Deliberazione Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021).

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 nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto d'obbligo trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Rimandando nel merito al Capitolo "PATTI" si ritiene opportuno precisare quanto segue:

- tra i suddetti vincoli si annoverano, tra gli altri:
- a) il prezzo massimo di cessione e quello di locazione;
 - b) i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi rientranti nell'edilizia agevolata;
 - c) il vincolo temporale di locazione.

PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E LOCAZIONE

Con riferimento al prezzo massimo di cessione ed a quello di locazione sembra ormai pacifico che tali vincoli, previsti dalla Convenzione e ancora prima dalla normativa vigente, seguono il bene nei successivi passaggi di



proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita (salva l'affrancazione di cui appresso), al fine di garantire l'interesse pubblico sotteso a questo tipo di programmi edilizi, per di più realizzati attraverso contributi regionali. 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.

Nel merito si evidenzia che il valore di stima (ovvero quello a base d'asta) dei beni pignorati di cui al presente Lotto, al netto delle decurtazioni operate, risulta inferiore al relativo prezzo massimo di cessione così come di seguito determinato/adeguato. In fase di gara non potrà essere assicurato il superamento del Valore a base d'Asta.

Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad effettuare un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al compendio pignorato aggiornandoli in base all'indice ISTAT sul costo della vita (a partire dalla data di fine lavori - 29/09/2009 - maggiorata di sei mesi) ed applicando successivamente un deprezzamento, in considerazione dello stato di conservazione dei beni e dell'età dell'edificio, pari al 10%, calcolato cautelativamente sull'intero importo in precedenza determinato ovvero al lordo del corrispettivo di cessione.

Da cui, relativamente al presente LOTTO, si ha:

Tabella approvata

Prezzo di massima cessione: 133.489,61 euro (al netto del contributo regionale)

Locazione Annua: 5.740,05 euro

Tabella a seguito di adeguamento di massima (sempre al netto del contributo regionale).

Prezzo di massima cessione: 153.179,32 euro

Locazione Annua: 6.586,71 euro (pari al 4,3% del prezzo di massima cessione, così come adeguato, al netto del contributo regionale)

Si prega di prendere atto che sarà onere dell'aggiudicatario determinare, al momento della rivendita o della locazione del compendio pignorato, l'effettivo corrispettivo massimo di cessione e locazione determinato ai sensi degli artt. 11 e 12 del Disciplinare, parte integrante della Convenzione per la concessione del diritto di superficie. Il tutto fatto salva l'eventuale precedente affrancazione dai "vincoli sociali" di cui al art. 31 della Legge 448/1998.

REQUISITI SOGGETTIVI E PRELAZIONE

In merito ai requisiti soggettivi ed al diritto di prelazione a favore dei conduttori si rimanda espressamente agli atti convenzionali (allegati alla presente), alle norme ed ai regolamenti vigenti alla data della procedura di vendita nonché a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione con Provvedimento del 1 febbraio 2023.

ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE (determinati a fini estimativi - Cfr. Capitolo Stima/Formazione Lotti)

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, elaborato secondo il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020.

In base a tale calcolo (che si allega alla presente perizia per le opportune verifiche) i suddetti oneri risultano pari a zero.

Così come indicato nella nota a margine dalla stessa Amministrazione tale calcolo ha valore meramente presuntivo rimanendo a carico e cura degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale.

Nel merito, il sottoscritto Esperto, ha provveduto comunque a detrarre dal valore di stima gli oneri di cui alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione comprensivi di quelli relativi agli Atti di modifica



della Convenzione (escluse imposte, tasse ecc.), quantificati forfettariamente in euro 6.000.

Si precisa nel merito quanto segue:

- per il Piano di Zona in oggetto non è ancora consentita dall'Amministrazione la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

- ai sensi del comma 49bis dell'art. 31 della L.448/98 non è consentito procedere all'affrancazione dai "vincoli sociali" (prezzo massimo di cessione e locazione e vincoli soggettivi) per gli immobili in regime di locazione.

VINCOLO LOCATIZIO / INALIENABILITA' TEMPORANEA

Così come già evidenziato sul compendio pignorato grava un vincolo locatizio venticinquennale costituito con Atto a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la

. La permanenza o meno di tale vincolo in capo all'aggiudicatario condiziona il valore di stima del bene. Per quanto testé riportato la Regione Lazio chiede che sia garantita la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; per contro tale vincolo di inalienabilità temporanea non sembra porre limiti alla vendita coattiva alla quale dovranno partecipare soggetti aventi i requisiti richiesti dalle norme vigenti e dagli atti convenzionali, requisiti previsti per gli stessi locatari. Visto il grado di incertezza sulla questione il sottoscritto Esperto ha provveduto a stimare cautelativamente il compendio pignorato tenendo conto di tale vincolo ed evidenziando per ogni singolo Lotto il valore del bene al netto della decurtazione operata nel caso si decidesse di procedere diversamente; dovrebbe rimanere comunque fermo il vincolo di inalienabilità di cui all'art. 20 L. 179/92. In entrambi i casi il prezzo a base d'asta risulta inferiore al prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato.

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

BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 17, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

BENE N° 33 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 4 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 179 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;

- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;



- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;
- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);
- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;
- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;
- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la - il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

Nel merito si precisa che con l'intervenuta Delibera di G.R.L. n. 545 del 04/08/2020, la Regione Lazio ha disposto:

1. di mantenere il vincolo pubblicistico di destinazione degli alloggi realizzati con finanziamento regionale in locazione in regime di edilizia residenziale agevolata, secondo le finalità di cui al bando di concorso, ex D.G.R.L. n. 2036/2000;
2. di disporre la decadenza dell'operatore economico " " da soggetto beneficiario del finanziamento di € 2.602.942,77, assegnato con D.G.R.L. 20 giugno 2003, n. 525;
3. di mantenere l'intero importo pari ad € 2.602.942,77 corrispondente al 100% del finanziamento complessivo erogato dalla Regione sugli alloggi con il medesimo realizzati, in ragione della finalità pubblica di evidente carattere sociale cui restano destinati e procedere con la realizzazione e attuazione del programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica, finalizzato alla costruzione di alloggi destinati alla locazione di cui alla DGR n. 2036/2000, legandolo, indissolubilmente, ai soggetti locatari/proprietari (fruitori finali) effettivamente beneficiari del Programma;
4. di disporre che il mantenimento del finanziamento utilizzato per la realizzazione degli alloggi, ed il suo collegamento funzionale ai fruitori finali, determina in capo a Roma Capitale la gestione degli immobili garantendo il mantenimento del vincolo pubblicistico di destinazione del finanziamento, secondo le finalità del bando;
5. di disporre altresì che l'Amministrazione comunale, competente alla determinazione e alla vigilanza della corretta applicazione dei suddetti prezzi di cessione, provvederà ad effettuare il controllo e a recuperare l'eventuale somma impropriamente percepita dall'operatore, trasferendola ai fruitori finali (locatari/proprietari); in merito alla vigilanza sulle attività svolte dall'Amministrazione comunale sarà esercitata dalla Direzione per le Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica.

Con riferimento alla suddetta delibera la Regione Lazio dispone pertanto la decadenza dell'operatore mantenendo l'intero finanziamento in capo ai fruitori finali (proprietari, locatari), compresa quindi la quota testé indicata relativa all'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale. In precedenza l'Ente, con comunicazione inviata a codesto Tribunale e depositata nel fascicolo in data 05/04/2019, aveva manifestato l'intenzione, preso atto della procedura esecutiva a carico dell'operatore/attuatore dell'intervento edilizio ed in considerazione del finanziamento concesso a quest'ultimo, di "[...] porre in essere le azioni per il recupero del



credito[...].

Per quanto già evidenziato il suddetto Atto d'Obbligo - "VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE" - nonché quello successivo relativo alla trasformazione in "VINCOLO VENTICINQUENNALE", dispongono in capo al solo operatore la restituzione di tale anticipazione ovvero, in caso di vendita in blocco, al nuovo unico proprietario, proprio in virtù degli impegni ed obblighi assunti e trascritti. Stesse indicazioni sono riportate nelle direttive per l'attuazione del programma ex D.G.R.L. n. 2036/2000, approvate con D.G.R.L. 710/2005. Nulla è pertanto disposto in merito ad una vendita frazionata neppure nell'ipotesi di vendita differita alla scadenza del vincolo locatizio (tanto meno, e non potrebbe essere altrimenti, una vendita antecedente alla scadenza del vincolo locatizio effettuata nell'ambito di una procedura esecutiva). Nel merito, per le opportune valutazioni e qualora ritenuto conferente, si riporta quanto previsto dalla Legge Regionale L.R. n°7 2014: - 134 bis. Al fine di garantire il diritto all'abitazione, nel rispetto della normativa vigente, per gli interventi di edilizia agevolata destinati alla locazione è consentita la modifica dei termini di locazione obbligatoria al fine di consentire la trasformazione del titolo di godimento del bene in favore dei locatari interessati. Ai soggetti locatari degli alloggi non interessati alla trasformazione del titolo di godimento dell'immobile è comunque assicurata la possibilità di proseguire nella locazione alle stesse condizioni, temporali ed economiche, originariamente previste. - 134 ter. La trasformazione di cui al comma 134 bis è consentita a condizione che siano restituiti alla Regione, tenuto conto della durata residua dell'originaria locazione obbligatoria, i contributi pubblici erogati a qualsiasi titolo, aggiornati al valore di legge. Ove non si proceda alla trasformazione, alla scadenza del vincolo alla locazione, non dovrà essere restituito nulla, avendo il contributo assolto alla sua funzione. Si precisa che l'ultimo periodo del comma 134 ter deriva dalle innovazioni apportate all'originario testo dall'articolo 32, comma 1, lettera b), della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12.

Con riferimento a tale questione la Regione Lazio nell'Atto di intervento del 16/02/2021, ha avuto modo di precisare, previa interpretazione della normativa in esame nell'ambito della presente procedura esecutiva, quanto segue: "[...] sussiste in capo alla Regione Lazio la volontà di tutelare gli assegnatari degli alloggi e la finalità sociale, in base alla quale è stato concesso il finanziamento, per cui si rende necessario che la vendita del compendio pignorato avvenga tenendo conto degli oneri imposti dalla legge e dagli atti d'obbligo per il raggiungimento della finalità pubblicistica sottesa al finanziamento, atti regolarmente trascritti. In base alle volontà manifestate dall'Amministrazione regionale, la Regione Lazio, quale ente finanziatore di interventi di edilizia agevolata, a fronte di un finanziamento interamente erogato ed utilizzato per la realizzazione degli alloggi da parte del soggetto beneficiario, laddove siano state avviate azioni esecutive nei confronti dell'operatore economico, non pretende di intervenire per chiedere la restituzione delle somme, bensì per mantenere il valore del finanziamento concesso, quale vincolo sugli alloggi, affinché ne beneficino i soggetti utilizzatori finali (a titolo di locazione, ovvero di proprietà), che siano in possesso dei requisiti per fruire dell'agevolazione nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica [...] se nella vendita forzata degli immobili non venissero considerate anche le agevolazioni concesse per la loro costruzione, per il perseguimento di finalità sociali, evidentemente ritenute meritevoli di tutela dall'ordinamento, ed i connessi vincoli, si avrebbe l'effetto, con l'aggiudicazione degli alloggi al miglior offerente, liberi da qualsiasi vincolo, eccezion fatta per il diritto di superficie, che rimarrebbe pur sempre in capo a Roma Capitale, del fallimento dell'operazione di edilizia agevolata, con grave danno sia dei conduttori, ai quali non sarebbe garantita la locazione venticinquennale, sia della Regione, che vedrebbe così pregiudicati l'utilità e la realizzazione dell'intervento finanziato nonché i conseguenti diritti derivanti dall'erogazione del contributo[...].

A seguito di tali premesse e rimandando nel merito al documento depositato in Atti, lo stesso Ente, richiede, tra gli altri, al Giudice dell'Esecuzione: "[...] che la perizia predisposta dal CTU tenga conto degli oneri reali gravanti sull'immobile per il fine sociale per il quale è stato concesso il finanziamento dalla Regione Lazio, rendendosi, quindi, necessario, di conseguenza, che nell'atto di vendita venga esplicitata la trasmissibilità del vincolo locatizio imposto nonché i termini dello stesso unitamente a tutti gli oneri derivanti dal finanziamento medesimo alla luce del bando, trasposti nel relativo atto d'obbligo e nella convenzione, atti entrambe trascritti, precisando anche la possibilità da parte dei locatari di esercitare il diritto di prelazione, così come previsto dalle specifiche disposizioni sopra richiamate[...].

Più recentemente, la stessa Regione Lazio, con Det. n. G13212 del 30/09/2022 (Direzione Politiche Abitative - Area "Edilizia Residenziale Agevolata") entrando nel merito delle modalità di definizione del contributo e della



somma concessa a titolo di anticipazione agli operatori economici affidatari degli interventi di cui alla DGR n. 2036/2000, ha Determinato quanto segue:

1. di dare atto che nella determinazione del Prezzo Massimo di Cessione al netto della contribuzione pubblica dei programmi di edilizia agevolata in locazione permanente o assegnati in godimento fruente di finanziamenti di cui alla DGR n. 2036/2000, il contributo pubblico da portare a scomputo corrisponde al solo contributo a fondo perduto, pari al 30% del costo convenzionale

dell'alloggio;

2. di precisare che sull'operatore economico che ha ricevuto l'ulteriore agevolazione in forma di anticipazione graverà l'obbligo della restituzione secondo le modalità previste dal D.M. 5 agosto 1994 e dai bandi regionali che a dette modalità si sono attenute;

3. di precisare inoltre che in caso di cessione anticipata degli immobili in blocco ai sensi dell'art. 8, comma 6 della legge 179/1992, l'obbligo di restituzione dell'anticipazione dal trentunesimo anno verrà trasferito in capo all'acquirente che subentrerà nell'atto d'obbligo e nella Convenzione ex art. 35 della l. 865/71 e che, dunque, avrà diritto alla detrazione della quota relativa all'anticipazione finanziaria dal prezzo di compravendita;

4. di stabilire infine che l'obbligo di restituzione dell'anticipazione finanziaria rimarrà in capo all'operatore beneficiario ed in nessun caso potrà gravare sugli assegnatari/locatari.

La stessa Regione ha modo inoltre di precisare in tale Atto quanto segue:

- i soggetti attuatori degli interventi di edilizia agevolata ammessi a finanziamento di cui alla DGR n. 2036/2000 che destinano gli alloggi realizzati in regime di locazione permanente ai soggetti in possesso dei requisiti di legge, beneficiano di un finanziamento costituito da due quote, di cui una per contributo a fondo perduto, l'altra a titolo di anticipazione finanziaria;

- in adempimento alle direttive di cui all'allegato A della DGR n. 710/2005, il soggetto attuatore dovrà restituire, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno dalla data della integrale erogazione dell'anticipazione stessa, a mente dell'impegno assunto con atto d'obbligo da sottoscrivere in favore della Regione Lazio in conformità allo schema di cui all'allegato B della D.G.R. 4 agosto 2005 n. 710;

- l'anticipazione finanziaria di cui beneficia l'operatore determina, sostanzialmente, una riduzione degli oneri finanziari per la realizzazione degli alloggi da stimarsi nel Piano Finanziario approvato dall'Assemblea dei soci per le cooperative o nella Relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione per le imprese.

Per quanto rappresentato ed alla luce della intervenuta Delibera Regionale n. 545 del 04/08/2020 nonché delle richieste e delle relative premesse prodotte nel suddetto intervento, non è possibile attestare con assoluta certezza, se non previa e qualificata interpretazione delle norme e degli atti amministrativi conferenti, l'assenza di oneri in capo ai futuri aggiudicatari, di fatto beneficiari dell'intero finanziamento, relativamente alla restituzione di parte dei contributi concessi dalla Regione Lazio (ovvero dell'anticipazione di cui sopra). Nel merito il sottoscritto Esperto, proprio alla luce di tale incertezza e tenuto conto del valore stimato e degli ulteriori deprezzamenti applicati, ha ritenuto opportuno procedere ad una decurtazione, omnicomprensiva del deprezzamento per "vincolo locatizio", pari al 28%, così come quantificata nel capitolo "Stima/formazione lotti"; nel merito si evidenzia che qualora l'aggiudicatario sia legittimato a procedere alla richiesta di svincolo di cui alla L.R. n°7 2014 (prevista e regolamentata dalla Regione Lazio per istanze espressamente avanzate dall'operatore/attuatore dell'intervento congiuntamente al conduttore/assegnatario), il deprezzamento operato alla stima in merito al vincolo locatizio (Cfr. capitolo "PRECISAZIONI"), assorbirebbe parte degli eventuali oneri, in aggiunta alla suddetta decurtazione.

Si prega comunque di prendere atto, anche al fine di un'eventuale partecipazione all'asta, che non è possibile escludere maggiori oneri in capo agli aggiudicatari, qualora sugli stessi ricadano effettivamente gli oneri derivanti dalla restituzione del suddetto finanziamento, così come richiesto dalla Regione Lazio, e non si possa procedere allo svincolo testé citato. Nel merito il sottoscritto Esperto si rimanda alle valutazioni del Giudice.

-



CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio Giovanni Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della _____ - e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".
 - la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;
 - è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;
 - Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;
 - il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);
 - le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;
 - qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;
 - (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;
 - (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;
- E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

Nel merito si evidenzia quanto segue:

- nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della _____ il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a favore della _____, per la realizzazione di cubature residenziali pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020".
- A seguito di tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di immobiliari di cui al presente Lotto di vendita.



- da quanto è stato possibile desumere dalla visura del fascicolo depositato presso il Dipartimento PAU - U.O. Edilizia Sociale, il Comune di Roma non ha ad oggi determinato alcun costo definitivo di acquisizione delle aree dell'intero Piano di Zona; alcuni successivi Atti dell'Amministrazione, allegati alla presente, sembrano tra l'altro indicare un costo al mc inferiore a quello determinato all'epoca della Convenzione (pari 23,49 euro/mc - cubatura residenziale in diritto di superficie). Allo stato pertanto, in merito all'eventuale conguaglio testé indicato, non si può che fare ancora riferimento, per la valutazione dei beni, a quanto già stimato dalla stessa Amministrazione (relativamente all'intero Piano di Zona) e corrisposto, per la quota dovuta, dal Concessionario. Si prega di prendere atto che l'Amministrazione comunale a seguito di formale richiesta (Cfr. accesso agli Atti allegato alla presente) non ha fornito ulteriori e più precisi dati e/o informazioni.

- è allegata alla presente perizia la Tabella relativa ai prezzi massimi di cessione e locazione.

-

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Gasparini Alessandra del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Oscar De Vincentiis del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.-

BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 17, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

STATO CONSERVATIVO



BENE N° 33 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 4 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.

n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 17, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.

n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

PARTI COMUNI

BENE N° 33 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 4 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;
- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 19,19 - Cantina 0,19

Tabella B "Scale - Ascensore" scala A - Appartamento 52,40 - Cantina 1,92

BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 17, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B "Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 33 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 4 - T



Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 17, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 33 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 4 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti posti auto n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 17 posto al QUARTO PIANO della SCALA A risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di cucina e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale.



La CANTINA 17/A al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 17, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 33 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 4 - T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dato aggiornato.

BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 17, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dato aggiornato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 33 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 4 - T

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 19/09/1978 al		Compravendita



20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004					
Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559		
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Roma 1	01/07/2003	57001	37706	
	Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006					
Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Comune di Roma	30/07/2004	7		
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Roma 1	28/09/2005	130337	77117	
	Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 16/06/2006					
- 1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734		
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 17, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006	- 1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 33 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 4 - T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro

Oneri di cancellazione

ND

BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 17, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018

Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087

Quota: piena proprietà superficiaria

A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.

Contro

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 33 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 4 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";
- Rete Ecologica: nulla da segnalare;
- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):

- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;

- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

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

BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 17, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA



BENE N° 33 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 4 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato ne procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 17, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 33 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 4 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.000,00



Non avendo reperito dati recenti si è fatto riferimento alla documentazione ed alle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio per l'anno 2018, decurtando cautelativamente dal valore di stima un importo pari a circa il doppio delle spese condominiali determinate a tale anno. Si prega pertanto di prendere atto che tale importo potrebbe non corrispondere (sia in difetto che in eccesso) a quanto effettivamente dovuto (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati di cui al presente Lotto.

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, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 17, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.



LOTTO 19



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 37** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 19, piano 4 - T
- **Bene N° 38** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 19, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 37 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 4 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°19 sita al piano terra della stessa Scala.

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

BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 19, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 19) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,00 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 37 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 4 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 19, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

TITOLARITÀ

BENE N° 37 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 4 - T

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)



Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno è stato realizzato l'edificio di cui sono parte i beni pignorati.

Si precisa che nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della
il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha
proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a
favore della , per la realizzazione di cubature residenziali
pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale
e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del
diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto
beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020". A seguito di
tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di immobiliari di cui al
presente Lotto di vendita.

BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 19, PIANO S1

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

CONFINI

BENE N° 37 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 4 - T

L'Appartamento confina: ad ovest con via Nocera Terinese, a nord con appartamento interno 18, ad est con corridoio comune, salvo altri.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n° 20, cantina n° 18, salvo altri.



BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 19, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 18; POSTO AUTO N°20; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 37 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 4 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	77,00 mq	1,00	77,00 mq	2,70 m	4
balcone	4,40 mq	5,40 mq	0,25	1,35 mq	2,70 m	4
cantina	2,60 mq	3,30 mq	0,20	0,66 mq	3,15 m	T
Totale superficie convenzionale:				79,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,01 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 18/03/2019.

BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 19, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,00 mq	13,50 mq	0,35	4,72 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,72 mq		



Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 18/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 37 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 4 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	- Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	Proprietà per 1/2 - Proprietà per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	- Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede:	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00



	ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 19603.1/2007)	
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	- Proprietà per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	- Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 47 Categoria A2 Superficie catastale , mq
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 47 Categoria A2

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarità") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).



BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 19, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	- Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	Proprieta` per 1/2 - Proprieta` per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	- Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 19603.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	Proprieta` per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62



Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 14/07/2010	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. vari Categoria C6
Dal 14/07/2010 al 26/05/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 521 Categoria C6
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 521 Categoria C6

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarietà") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 37 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 4 - T



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	47		A2	5	4,5 vani	Totale: 80 m ² Totale escluse aree scoperte: 79 m ² mq	627,5 €	4 - T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 19, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	521		C6	11	12 mq	12 mq mq	41,52 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.



PRECISAZIONI

BENE N° 37 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 4 - T

La presente perizia provvede ad aggiornare, per i Lotti ancora non aggiudicati, quella depositata in data 21/06/2019 così come integrata in data 11/11/2019 ed in ultimo in data 03/03/2021 (in quest'ultimo caso relativamente alla sola precisazione richiesta dal Giudice in merito ai prezzi massimi di cessione). Con tale aggiornamento si prende atto, tra gli altri, di quanto segue:

- dei provvedimenti resi in data 22 marzo 2021 e 1 febbraio 2023 del Giudice dell'Esecuzione in cui, partendo dalla premessa interpretativa che la legge di bilancio 2021 ha inteso dare rilievo alla tutela della finalità sociale dell'intervento edilizio anche in sede di vendita forzata, si è motivatamente ritenuto che tale tutela possa perseguirsi, anche in sede espropriativa, solo con il rispetto dei vincoli stabiliti dalla convenzione e da eventuali atti d'obbligo alla libera circolazione e/o locazione del bene, vincoli attraverso i quali si realizza il concreto perseguimento dell'interesse pubblico;

- delle richieste avanzate dalla Regione Lazio ovvero dall'Ente finanziatore, oltre che in altre Procedure di codesto Tribunale riguardanti l'Edilizia Convenzionata ed Agevolata, anche in questa Procedura, con intervento del 16/02/2021; in particolare tale Ente richiede, così interpretando le Norme e gli Atti di cui all'edilizia convenzionata - agevolata, che siano garantiti: - la determinazione del prezzo di vendita di base d'asta entro il limite del prezzo massimo di cessione; - la sussistenza in capo all'aggiudicatario del bene dei requisiti soggettivi previsti dalla legge e dagli atti convenzionali; - la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; - il diritto di prelazione in capo al conduttore; - tutti gli altri oneri riconnessi al finanziamento pubblico dell'intervento, come risultanti dagli atti d'obbligo e dalla convenzione edilizia, regolarmente trascritti (Cfr. nel merito anche il capitolo "PATTI"). A parere del suddetto Ente "[...]L'acquisto da parte dell'aggiudicatario in sede di esecuzione forzata, pur essendo indipendente dalla volontà del precedente proprietario, in quanto da ricollegarsi ad un provvedimento del giudice dell'esecuzione, ha natura di acquisto a titolo derivativo e non originario, in quanto si traduce nella trasmissione dello stesso diritto del debitore esecutato; pertanto, unitamente al trasferimento della proprietà superficaria, verranno trasferiti anche gli obblighi ad essa connessi, discendenti dall'erogazione del finanziamento regionale[...]".

Nel merito si prega di prendere atto che quanto dedotto/rappresentato esige quale presupposto, la permanenza, nei confronti di terzi (aggiudicatari e successivi aventi causa), delle obbligazioni e degli impegni assunti dal Concessionario in sede di Convenzione (ex art. 35 legge 865/1971) anche dopo l'annullamento con effetto "ex tunc" di quest'ultima da parte dell'Amministrazione Comunale (Cfr. Deliberazione Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021).

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 nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto d'obbligo trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Rimandando nel merito al Capitolo "PATTI" si ritiene opportuno precisare quanto segue:

- tra i suddetti vincoli si annoverano, tra gli altri:

- a) il prezzo massimo di cessione e quello di locazione;
- b) i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi rientranti nell'edilizia agevolata;
- c) il vincolo temporale di locazione.

PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E LOCAZIONE



Con riferimento al prezzo massimo di cessione ed a quello di locazione sembra ormai pacifico che tali vincoli, previsti dalla Convenzione e ancora prima dalla normativa vigente, seguono il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita (salva l'affrancazione di cui appresso), al fine di garantire l'interesse pubblico sotteso a questo tipo di programmi edilizi, per di più realizzati attraverso contributi regionali. 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.

Nel merito si evidenzia che il valore di stima (ovvero quello a base d'asta) dei beni pignorati di cui al presente Lotto, al netto delle decurtazioni operate, risulta inferiore al relativo prezzo massimo di cessione così come di seguito determinato/adequato. In fase di gara non potrà essere assicurato il superamento del Valore a base d'Asta.

Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad effettuare un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al compendio pignorato aggiornandoli in base all'indice ISTAT sul costo della vita (a partire dalla data di fine lavori - 29/09/2009 - maggiorata di sei mesi) ed applicando successivamente un deprezzamento, in considerazione dello stato di conservazione dei beni e dell'età dell'edificio, pari al 10%, calcolato cautelativamente sull'intero importo in precedenza determinato ovvero al lordo del corrispettivo di cessione.

Da cui, relativamente al presente LOTTO, si ha:

Tabella approvata

Prezzo di massima cessione: 133.489,61 euro (al netto del contributo regionale)

Locazione Annuale: 5.740,05 euro

Tabella a seguito di adeguamento di massima (sempre al netto del contributo regionale).

Prezzo di massima cessione: 153.179,32 euro

Locazione Annuale: 6.586,71 euro (pari al 4,3% del prezzo di massima cessione, così come adeguato, al netto del contributo regionale)

Si prega di prendere atto che sarà onere dell'aggiudicatario determinare, al momento della rivendita o della locazione del compendio pignorato, l'effettivo corrispettivo massimo di cessione e locazione determinato ai sensi degli artt. 11 e 12 del Disciplinare, parte integrante della Convenzione per la concessione del diritto di superficie. Il tutto fatto salva l'eventuale precedente affrancazione dai "vincoli sociali" di cui al art. 31 della Legge 448/1998.

REQUISITI SOGGETTIVI E PRELAZIONE

In merito ai requisiti soggettivi ed al diritto di prelazione a favore dei conduttori si rimanda espressamente agli atti convenzionali (allegati alla presente), alle norme ed ai regolamenti vigenti alla data della procedura di vendita nonché a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione con Provvedimento del 1 febbraio 2023.

ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE (determinati a fini estimativi - Cfr. Capitolo Stima/Formazione Lotti)

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, elaborato secondo il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020.

In base a tale calcolo (che si allega alla presente perizia per le opportune verifiche) i suddetti oneri risultano pari a zero.

Così come indicato nella nota a margine dalla stessa Amministrazione tale calcolo ha valore meramente presuntivo rimanendo a carico e cura degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale.



Nel merito, il sottoscritto Esperto, ha provveduto comunque a detrarre dal valore di stima gli oneri di cui alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione comprensivi di quelli relativi agli Atti di modifica della Convenzione (escluse imposte, tasse ecc.), quantificati forfettariamente in euro 6.000.

Si precisa nel merito quanto segue:

- per il Piano di Zona in oggetto non è ancora consentita dell'Amministrazione la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

- ai sensi del comma 49bis dell'art. 31 della L.448/98 non è consentito procedere all'affrancazione dai "vincoli sociali" (prezzo massimo di cessione e locazione e vincol soggettivi) per gli immobili in regime di locazione.

VINCOLO LOCATIZIO / INALIENABILITA' TEMPORANEA

Così come già evidenziato sul compendio pignorato grava un vincolo locatizio venticinquennale costituito con Atto a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la

. La permanenza o meno di tale vincolo in capo all'aggiudicatario condiziona il valore di stima del bene. Per quanto testé riportato la Regione Lazio chiede che sia garantita la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; per contro tale vincolo di inalienabilità temporanea non sembra porre limiti alla vendita coattiva alla quale dovranno partecipare soggetti aventi i requisiti richiesti dalle norme vigenti e dagli atti convenzionali, requisiti previsti per gli stessi locatari. Visto il grado di incertezza sulla questione il sottoscritto Esperto ha provveduto a stimare cautelativamente il compendio pignorato tenendo conto di tale vincolo ed evidenziando per ogni singolo Lotto il valore del bene al netto della decurtazione operata nel caso si decidesse di procedere diversamente; dovrebbe rimanere comunque fermo il vincolo di inalienabilità di cui all'art. 20 L. 179/92. In entrambi i casi il prezzo a base d'asta risulta inferiore al prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato.

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

BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 19, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

BENE N° 37 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 4 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 179 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa



in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;

- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;

- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);

- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;

- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;

- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la _____ - il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

Nel merito si precisa che con l'intervenuta Delibera di G.R.L. n. 545 del 04/08/2020, la Regione Lazio ha disposto:

1. di mantenere il vincolo pubblicistico di destinazione degli alloggi realizzati con finanziamento regionale in locazione in regime di edilizia residenziale agevolata, secondo le finalità di cui al bando di concorso, ex D.G.R.L. n. 2036/2000;

2. di disporre la decadenza dell'operatore economico " _____ " da soggetto beneficiario del finanziamento di € 2.602.942,77, assegnato con D.G.R.L. 20 giugno 2003, n. 525;

3. di mantenere l'intero importo pari ad € 2.602.942,77 corrispondente al 100% del finanziamento complessivo erogato dalla Regione sugli alloggi con il medesimo realizzati, in ragione della finalità pubblica di evidente carattere sociale cui restano destinati e procedere con la realizzazione e attuazione del programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica, finalizzato alla costruzione di alloggi destinati alla locazione di cui alla DGR n. 2036/2000, legandolo, indissolubilmente, ai soggetti locatari/proprietari (fruitori finali) effettivamente beneficiari del Programma;

4. di disporre che il mantenimento del finanziamento utilizzato per la realizzazione degli alloggi, ed il suo collegamento funzionale ai fruitori finali, determina in capo a Roma Capitale la gestione degli immobili garantendo il mantenimento del vincolo pubblicistico di destinazione del finanziamento, secondo le finalità del bando;

5. di disporre altresì che l'Amministrazione comunale, competente alla determinazione e alla vigilanza della corretta applicazione dei suddetti prezzi di cessione, provvederà ad effettuare il controllo e a recuperare l'eventuale somma impropriamente percepita dall'operatore, trasferendola ai fruitori finali (locatari/proprietari); in merito alla vigilanza sulle attività svolte dall'Amministrazione comunale sarà esercitata dalla Direzione per le Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica.

Con riferimento alla suddetta delibera la Regione Lazio dispone pertanto la decadenza dell'operatore mantenendo l'intero finanziamento in capo ai fruitori finali (proprietari, locatari), compresa quindi la quota testé indicata relativa all'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale. In precedenza l'Ente, con comunicazione inviata a codesto Tribunale e depositata nel fascicolo in data 05/04/2019, aveva manifestato



l'intenzione, preso atto della procedura esecutiva a carico dell'operatore/attuatore dell'intervento edilizio ed in considerazione del finanziamento concesso a quest'ultimo, di "[...] porre in essere le azioni per il recupero del credito[...]".

Per quanto già evidenziato il suddetto Atto d'Obbligo - "VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE" - nonché quello successivo relativo alla trasformazione in "VINCOLO VENTICINQUENNALE", dispongono in capo al solo operatore la restituzione di tale anticipazione ovvero, in caso di vendita in blocco, al nuovo unico proprietario, proprio in virtù degli impegni ed obblighi assunti e trascritti. Stesse indicazioni sono riportate nelle direttive per l'attuazione del programma ex D.G.R.L. n. 2036/2000, approvate con D.G.R.L. 710/2005. Nulla è pertanto disposto in merito ad una vendita frazionata neppure nell'ipotesi di vendita differita alla scadenza del vincolo locatizio (tanto meno, e non potrebbe essere altrimenti, una vendita antecedente alla scadenza del vincolo locatizio effettuata nell'ambito di una procedura esecutiva). Nel merito, per le opportune valutazioni e qualora ritenuto conferente, si riporta quanto previsto dalla Legge Regionale L.R. n°7 2014: - 134 bis. Al fine di garantire il diritto all'abitazione, nel rispetto della normativa vigente, per gli interventi di edilizia agevolata destinati alla locazione è consentita la modifica dei termini di locazione obbligatoria al fine di consentire la trasformazione del titolo di godimento del bene in favore dei locatari interessati. Ai soggetti locatari degli alloggi non interessati alla trasformazione del titolo di godimento dell'immobile è comunque assicurata la possibilità di proseguire nella locazione alle stesse condizioni, temporali ed economiche, originariamente previste. - 134 ter. La trasformazione di cui al comma 134 bis è consentita a condizione che siano restituiti alla Regione, tenuto conto della durata residua dell'originaria locazione obbligatoria, i contributi pubblici erogati a qualsiasi titolo, aggiornati al valore di legge. Ove non si proceda alla trasformazione, alla scadenza del vincolo alla locazione, non dovrà essere restituito nulla, avendo il contributo assolto alla sua funzione. Si precisa che l'ultimo periodo del comma 134 ter deriva dalle innovazioni apportate all'originario testo dall'articolo 32, comma 1, lettera b), della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12.

Con riferimento a tale questione la Regione Lazio nell'Atto di intervento del 16/02/2021, ha avuto modo di precisare, previa interpretazione della normativa in esame nell'ambito della presente procedura esecutiva, quanto segue: "[...] sussiste in capo alla Regione Lazio la volontà di tutelare gli assegnatari degli alloggi e la finalità sociale, in base alla quale è stato concesso il finanziamento, per cui si rende necessario che la vendita del compendio pignorato avvenga tenendo conto degli oneri imposti dalla legge e dagli atti d'obbligo per il raggiungimento della finalità pubblicistica sottesa al finanziamento, atti regolarmente trascritti. In base alle volontà manifestate dall'Amministrazione regionale, la Regione Lazio, quale ente finanziatore di interventi di edilizia agevolata, a fronte di un finanziamento interamente erogato ed utilizzato per la realizzazione degli alloggi da parte del soggetto beneficiario, laddove siano state avviate azioni esecutive nei confronti dell'operatore economico, non pretende di intervenire per chiedere la restituzione delle somme, bensì per mantenere il valore del finanziamento concesso, quale vincolo sugli alloggi, affinché ne beneficino i soggetti utilizzatori finali (a titolo di locazione, ovvero di proprietà), che siano in possesso dei requisiti per fruire dell'agevolazione nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica [...] se nella vendita forzata degli immobili non venissero considerate anche le agevolazioni concesse per la loro costruzione, per il perseguimento di finalità sociali, evidentemente ritenute meritevoli di tutela dall'ordinamento, ed i connessi vincoli, si avrebbe l'effetto, con l'aggiudicazione degli alloggi al miglior offerente, liberi da qualsiasi vincolo, eccezion fatta per il diritto di superficie, che rimarrebbe pur sempre in capo a Roma Capitale, del fallimento dell'operazione di edilizia agevolata, con grave danno sia dei conduttori, ai quali non sarebbe garantita la locazione venticinquennale, sia della Regione, che vedrebbe così pregiudicati l'utilità e la realizzazione dell'intervento finanziato nonché i conseguenti diritti derivanti dall'erogazione del contributo[...]".

A seguito di tali premesse e rimandando nel merito al documento depositato in Atti, lo stesso Ente, richiede, tra gli altri, al Giudice dell'Esecuzione: "[...] che la perizia predisposta dal CTU tenga conto degli oneri reali gravanti sull'immobile per il fine sociale per il quale è stato concesso il finanziamento dalla Regione Lazio, rendendosi, quindi, necessario, di conseguenza, che nell'atto di vendita venga esplicitata la trasmissibilità del vincolo locatizio imposto nonché i termini dello stesso unitamente a tutti gli oneri derivanti dal finanziamento medesimo alla luce del bando, trasposti nel relativo atto d'obbligo e nella convenzione, atti entrambe trascritti, precisando anche la possibilità da parte dei locatari di esercitare il diritto di prelazione, così come previsto dalle specifiche disposizioni sopra richiamate[...]".



Più recentemente, la stessa Regione Lazio, con Det. n. G13212 del 30/09/2022 (Direzione Politiche Abitative - Area "Edilizia Residenziale Agevolata") entrando nel merito delle modalità di definizione del contributo e della somma concessa a titolo di anticipazione agli operatori economici affidatari degli interventi di cui alla DGR n. 2036/2000, ha Determinato quanto segue:

1. di dare atto che nella determinazione del Prezzo Massimo di Cessione al netto della contribuzione pubblica dei programmi di edilizia agevolata in locazione permanente o assegnati in godimento fruente di finanziamenti di cui alla DGR n. 2036/2000, il contributo pubblico da portare a scomputo corrisponde al solo contributo a fondo perduto, pari al 30% del costo convenzionale dell'alloggio;
2. di precisare che sull'operatore economico che ha ricevuto l'ulteriore agevolazione in forma di anticipazione graverà l'obbligo della restituzione secondo le modalità previste dal D.M. 5 agosto 1994 e dai bandi regionali che a dette modalità si sono attenute;
3. di precisare inoltre che in caso di cessione anticipata degli immobili in blocco ai sensi dell'art. 8, comma 6 della legge 179/1992, l'obbligo di restituzione dell'anticipazione dal trentunesimo anno verrà trasferito in capo all'acquirente che subentrerà nell'atto d'obbligo e nella Convenzione ex art. 35 della l. 865/71 e che, dunque, avrà diritto alla detrazione della quota relativa all'anticipazione finanziaria dal prezzo di compravendita;
4. di stabilire infine che l'obbligo di restituzione dell'anticipazione finanziaria rimarrà in capo all'operatore beneficiario ed in nessun caso potrà gravare sugli assegnatari/locatari.

La stessa Regione ha modo inoltre di precisare in tale Atto quanto segue:

- i soggetti attuatori degli interventi di edilizia agevolata ammessi a finanziamento di cui alla DGR n. 2036/2000 che destinano gli alloggi realizzati in regime di locazione permanente ai soggetti in possesso dei requisiti di legge, beneficiano di un finanziamento costituito da due quote, di cui una per contributo a fondo perduto, l'altra a titolo di anticipazione finanziaria;
- in adempimento alle direttive di cui all'allegato A della DGR n. 710/2005, il soggetto attuatore dovrà restituire, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno dalla data della integrale erogazione dell'anticipazione stessa, a mente dell'impegno assunto con atto d'obbligo da sottoscrivere in favore della Regione Lazio in conformità allo schema di cui all'allegato B della D.G.R. 4 agosto 2005 n. 710;
- l'anticipazione finanziaria di cui beneficia l'operatore determina, sostanzialmente, una riduzione degli oneri finanziari per la realizzazione degli alloggi da stimarsi nel Piano Finanziario approvato dall'Assemblea dei soci per le cooperative o nella Relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione per le imprese.

Per quanto rappresentato ed alla luce della intervenuta Delibera Regionale n. 545 del 04/08/2020 nonché delle richieste e delle relative premesse prodotte nel suddetto intervento, non è possibile attestare con assoluta certezza, se non previa e qualificata interpretazione delle norme e degli atti amministrativi conferenti, l'assenza di oneri in capo ai futuri aggiudicatari, di fatto beneficiari dell'intero finanziamento, relativamente alla restituzione di parte dei contributi concessi dalla Regione Lazio (ovvero dell'anticipazione di cui sopra). Nel merito il sottoscritto Esperto, proprio alla luce di tale incertezza e tenuto conto del valore stimato e degli ulteriori deprezzamenti applicati, ha ritenuto opportuno procedere ad una decurtazione, omnicomprensiva del deprezzamento per "vincolo locatizio", pari al 28%, così come quantificata nel capitolo "Stima/formazione lotti"; nel merito si evidenzia che qualora l'aggiudicatario sia legittimato a procedere alla richiesta di svincolo di cui alla L.R. n°7 2014 (prevista e regolamentata dalla Regione Lazio per istanze espressamente avanzate dall'operatore/attuatore dell'intervento congiuntamente al conduttore/assegnatario), il deprezzamento operato alla stima in merito al vincolo locatizio (Cfr. capitolo "PRECISAZIONI"), assorbirebbe parte degli eventuali oneri, in aggiunta alla suddetta decurtazione.

Si prega comunque di prendere atto, anche al fine di un'eventuale partecipazione all'asta, che non è possibile escludere maggiori oneri in capo agli aggiudicatari, qualora sugli stessi ricadano effettivamente gli oneri derivanti dalla restituzione del suddetto finanziamento, così come richiesto dalla Regione Lazio, e non si possa procedere allo svincolo testé citato. Nel merito il sottoscritto Esperto si rimanda alle valutazioni del Giudice.



CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio Giovanni Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della _____ - e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".
 - la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;
 - è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;
 - Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;
 - il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);
 - le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;
 - qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;
 - (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;
 - (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;
- E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

Nel merito si evidenzia quanto segue:

- nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della _____ il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a favore della _____, per la realizzazione di cubature residenziali pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020".
- A seguito di tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di



immobiliari di cui al presente Lotto di vendita.

- da quanto è stato possibile desumere dalla visura del fascicolo depositato presso il Dipartimento PAU - U.O. Edilizia Sociale, il Comune di Roma non ha ad oggi determinato alcun costo definitivo di acquisizione delle aree dell'intero Piano di Zona; alcuni successivi Atti dell'Amministrazione, allegati alla presente, sembrano tra l'altro indicare un costo al mc inferiore a quello determinato all'epoca della Convenzione (pari 23,49 euro/mc - cubatura residenziale in diritto di superficie). Allo stato pertanto, in merito all'eventuale conguaglio testé indicato, non si può che fare ancora riferimento, per la valutazione dei beni, a quanto già stimato dalla stessa Amministrazione (relativamente all'intero Piano di Zona) e corrisposto, per la quota dovuta, dal Concessionario. Si prega di prendere atto che l'Amministrazione comunale a seguito di formale richiesta (Cfr. accesso agli Atti allegato alla presente) non ha fornito ulteriori e più precisi dati e/o informazioni.

- è allegata alla presente perizia la Tabella relativa ai prezzi massimi di cessione e locazione.

-

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Gasparini Alessandra del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Oscar De Vincentiis del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.-

BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 19, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 37 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 4 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.

n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 19, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.

n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

PARTI COMUNI

BENE N° 37 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 4 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;
- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 20,06 - Cantina 0,19

Tabella B "Scale - Ascensore" scala A - Appartamento 54,79 - Cantina 1,92

BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 19, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B "Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



BENE N° 37 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 4 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 19, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 37 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 4 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti posti auto n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 19 posto al QUARTO PIANO della SCALA A risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di cucina e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

E' presente una grata di protezione in ferro sulla porta di ingresso.



Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale.

La CANTINA 19/A al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 19, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 37 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 4 - T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dato aggiornato.
n.b. contratto di locazione scaduto in data 30/04/2023.

BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 19, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dato aggiornato.
n.b. contratto di locazione scaduto in data 30/04/2023.

PROVENIENZE VENTENNALI



BENE N° 37 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 4 - T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006		Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI			



		SUPERFICIE				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
- 1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734		
	Trascrizione					
			Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1		26/06/2006	83621	48767
	Registrazione					
			Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 19, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136



	91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006	- 1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 37 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 4 - T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del



03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro

Oneri di cancellazione

ND

BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 19, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del



03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 37 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 4 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";
- Rete Ecologica: nulla da segnalare;
- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):
- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;
- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

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

BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 19, PIANO S1



Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 37 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 4 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato ne procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Il sottoscritto Esperto non ha reperito l'Attestato di Prestazione Energetica reso necessario a seguito della recente sostituzione della Caldaia. Non è stato possibile produrre tale Attestato in quanto non disponibili il libretto e la revisione periodica.

BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 19, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 37 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 4 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.100,00



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.200,00

Non avendo reperito dati recenti si è fatto riferimento alla documentazione ed alle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio per l'anno 2018, decurtando cautelativamente dal valore di stima un importo pari a circa il doppio delle spese condominiali determinate a tale anno. Si prega pertanto di prendere atto che tale importo potrebbe non corrispondere (sia in difetto che in eccesso) a quanto effettivamente dovuto (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati di cui al presente Lotto.

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, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 19, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.



LOTTO 20



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 39** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 20, piano 4 - T
- **Bene N° 40** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 20, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 39 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 20, PIANO 4 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°20 sita al piano terra della stessa Scala.

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

BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 20, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 20) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 22,00 mq, quella convenzionale risulta di 8,40 mq.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 39 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 20, PIANO 4 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 20, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

TITOLARITÀ

BENE N° 39 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 20, PIANO 4 - T

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)



Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno è stato realizzato l'edificio di cui sono parte i beni pignorati.

Si precisa che nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della
il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha
proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a
favore della , per la realizzazione di cubature residenziali
pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale
e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del
diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto
beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020". A seguito di
tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di immobiliari di cui al
presente Lotto di vendita.

BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 20, PIANO S1

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

CONFINI

BENE N° 39 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 20, PIANO 4 - T

L'Appartamento confina: ad ovest con corridoio comune, a nord con vano scale, a sud e ad est con affaccio su corte comune, salvo altri.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune per due lati, cantina n° 19, salvo altri.



BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 20, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 19; POSTO AUTO N°21; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 39 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 20, PIANO 4 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,40 mq	85,40 mq	1,00	85,40 mq	2,70 m	4
balcone	4,40 mq	5,40 mq	0,25	1,35 mq	2,70 m	4
cantina	2,60 mq	3,30 mq	0,20	0,66 mq	3,15 m	T
Totale superficie convenzionale:				87,41 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,41 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 20, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto PPPPPPPPPPPPPPPP	22,00 mq	24,00 mq	0,35	8,40 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				8,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,40 mq		



Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 39 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 20, PIANO 4 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	- Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	Proprietà per 1/2 - Proprietà per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	- Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede:	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00



	ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 19603.1/2007)	
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	Proprietà per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 48 Categoria A2 Superficie catastale , mq
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 48 Categoria A2

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarità") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).



BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 20, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	- Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	Proprieta` per 1/2 - Proprieta` per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	- Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 19603.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	Proprieta` per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62



Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 14/07/2010	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. vari Categoria C6
Dal 14/07/2010 al 26/05/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 522 Categoria C6
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 522 Categoria C6

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarietà") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 39 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 20, PIANO 4 - T



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	48		A2	5	5 vani	Totale: 88 m ² Totale escluse aree scoperte: 87 m ² mq	697,22 €	4 - T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 20, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	522		C6	11	22 mq	22 mq mq	76,13 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.



PRECISAZIONI

BENE N° 39 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 20, PIANO 4 - T

La presente perizia provvede ad aggiornare, per i Lotti ancora non aggiudicati, quella depositata in data 21/06/2019 così come integrata in data 11/11/2019 ed in ultimo in data 03/03/2021 (in quest'ultimo caso relativamente alla sola precisazione richiesta dal Giudice in merito ai prezzi massimi di cessione). Con tale aggiornamento si prende atto, tra gli altri, di quanto segue:

- dei provvedimenti resi in data 22 marzo 2021 e 1 febbraio 2023 del Giudice dell'Esecuzione in cui, partendo dalla premessa interpretativa che la legge di bilancio 2021 ha inteso dare rilievo alla tutela della finalità sociale dell'intervento edilizio anche in sede di vendita forzata, si è motivatamente ritenuto che tale tutela possa perseguirsi, anche in sede espropriativa, solo con il rispetto dei vincoli stabiliti dalla convenzione e da eventuali atti d'obbligo alla libera circolazione e/o locazione del bene, vincoli attraverso i quali si realizza il concreto perseguimento dell'interesse pubblico;

- delle richieste avanzate dalla Regione Lazio ovvero dall'Ente finanziatore, oltre che in altre Procedure di codesto Tribunale riguardanti l'Edilizia Convenzionata ed Agevolata, anche in questa Procedura, con intervento del 16/02/2021; in particolare tale Ente richiede, così interpretando le Norme e gli Atti di cui all'edilizia convenzionata - agevolata, che siano garantiti: - la determinazione del prezzo di vendita di base d'asta entro il limite del prezzo massimo di cessione; - la sussistenza in capo all'aggiudicatario del bene dei requisiti soggettivi previsti dalla legge e dagli atti convenzionali; - la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; - il diritto di prelazione in capo al conduttore; - tutti gli altri oneri riconnessi al finanziamento pubblico dell'intervento, come risultanti dagli atti d'obbligo e dalla convenzione edilizia, regolarmente trascritti (Cfr. nel merito anche il capitolo "PATTI"). A parere del suddetto Ente "[...]L'acquisto da parte dell'aggiudicatario in sede di esecuzione forzata, pur essendo indipendente dalla volontà del precedente proprietario, in quanto da ricollegarsi ad un provvedimento del giudice dell'esecuzione, ha natura di acquisto a titolo derivativo e non originario, in quanto si traduce nella trasmissione dello stesso diritto del debitore esecutato; pertanto, unitamente al trasferimento della proprietà superficaria, verranno trasferiti anche gli obblighi ad essa connessi, discendenti dall'erogazione del finanziamento regionale[...]".

Nel merito si prega di prendere atto che quanto dedotto/rappresentato esige quale presupposto, la permanenza, nei confronti di terzi (aggiudicatari e successivi aventi causa), delle obbligazioni e degli impegni assunti dal Concessionario in sede di Convenzione (ex art. 35 legge 865/1971) anche dopo l'annullamento con effetto "ex tunc" di quest'ultima da parte dell'Amministrazione Comunale (Cfr. Deliberazione Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021).

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 nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto d'obbligo trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Rimandando nel merito al Capitolo "PATTI" si ritiene opportuno precisare quanto segue:

- tra i suddetti vincoli si annoverano, tra gli altri:

- a) il prezzo massimo di cessione e quello di locazione;
- b) i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi rientranti nell'edilizia agevolata;
- c) il vincolo temporale di locazione.

PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E LOCAZIONE



Con riferimento al prezzo massimo di cessione ed a quello di locazione sembra ormai pacifico che tali vincoli, previsti dalla Convenzione e ancora prima dalla normativa vigente, seguono il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita (salva l'affrancazione di cui appresso), al fine di garantire l'interesse pubblico sotteso a questo tipo di programmi edilizi, per di più realizzati attraverso contributi regionali. 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.

Nel merito si evidenzia che il valore di stima (ovvero quello a base d'asta) dei beni pignorati di cui al presente Lotto, al netto delle decurtazioni operate, risulta inferiore al relativo prezzo massimo di cessione così come di seguito determinato/adequato. In fase di gara non potrà essere assicurato il superamento del Valore a base d'Asta.

Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad effettuare un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al compendio pignorato aggiornandoli in base all'indice ISTAT sul costo della vita (a partire dalla data di fine lavori - 29/09/2009 - maggiorata di sei mesi) ed applicando successivamente un deprezzamento, in considerazione dello stato di conservazione dei beni e dell'età dell'edificio, pari al 10%, calcolato cautelativamente sull'intero importo in precedenza determinato ovvero al lordo del corrispettivo di cessione.

Da cui, relativamente al presente LOTTO, si ha:

Tabella approvata

Prezzo di massima cessione: 133.489,61 euro (al netto del contributo regionale)

Locazione Annuale: 5.740,05 euro

Tabella a seguito di adeguamento di massima (sempre al netto del contributo regionale).

Prezzo di massima cessione: 153.179,32 euro

Locazione Annuale: 6.586,71 euro (pari al 4,3% del prezzo di massima cessione, così come adeguato, al netto del contributo regionale)

Si prega di prendere atto che sarà onere dell'aggiudicatario determinare, al momento della rivendita o della locazione del compendio pignorato, l'effettivo corrispettivo massimo di cessione e locazione determinato ai sensi degli artt. 11 e 12 del Disciplinare, parte integrante della Convenzione per la concessione del diritto di superficie. Il tutto fatto salva l'eventuale precedente affrancazione dai "vincoli sociali" di cui al art. 31 della Legge 448/1998.

REQUISITI SOGGETTIVI E PRELAZIONE

In merito ai requisiti soggettivi ed al diritto di prelazione a favore dei conduttori si rimanda espressamente agli atti convenzionali (allegati alla presente), alle norme ed ai regolamenti vigenti alla data della procedura di vendita nonché a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione con Provvedimento del 1 febbraio 2023.

ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE (determinati a fini estimativi - Cfr. Capitolo Stima/Formazione Lotti)

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, elaborato secondo il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020.

In base a tale calcolo (che si allega alla presente perizia per le opportune verifiche) i suddetti oneri risultano pari a zero.

Così come indicato nella nota a margine dalla stessa Amministrazione tale calcolo ha valore meramente presuntivo rimanendo a carico e cura degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale.



Nel merito, il sottoscritto Esperto, ha provveduto comunque a detrarre dal valore di stima gli oneri di cui alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione comprensivi di quelli relativi agli Atti di modifica della Convenzione (escluse imposte, tasse ecc.), quantificati forfettariamente in euro 6.000.

Si precisa nel merito quanto segue:

- per il Piano di Zona in oggetto non è ancora consentita dell'Amministrazione la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

- ai sensi del comma 49bis dell'art. 31 della L.448/98 non è consentito procedere all'affrancazione dai "vincoli sociali" (prezzo massimo di cessione e locazione e vincol soggettivi) per gli immobili in regime di locazione.

VINCOLO LOCATIZIO / INALIENABILITA' TEMPORANEA

Così come già evidenziato sul compendio pignorato grava un vincolo locatizio venticinquennale costituito con Atto a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la

. La permanenza o meno di tale vincolo in capo all'aggiudicatario condiziona il valore di stima del bene. Per quanto testé riportato la Regione Lazio chiede che sia garantita la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; per contro tale vincolo di inalienabilità temporanea non sembra porre limiti alla vendita coattiva alla quale dovranno partecipare soggetti aventi i requisiti richiesti dalle norme vigenti e dagli atti convenzionali, requisiti previsti per gli stessi locatari. Visto il grado di incertezza sulla questione il sottoscritto Esperto ha provveduto a stimare cautelativamente il compendio pignorato tenendo conto di tale vincolo ed evidenziando per ogni singolo Lotto il valore del bene al netto della decurtazione operata nel caso si decidesse di procedere diversamente; dovrebbe rimanere comunque fermo il vincolo di inalienabilità di cui all'art. 20 L. 179/92. In entrambi i casi il prezzo a base d'asta risulta inferiore al prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato.

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

BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 20, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

BENE N° 39 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 20, PIANO 4 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 179 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa



in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;

- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;

- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);

- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;

- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;

- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la _____ - il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

Nel merito si precisa che con l'intervenuta Delibera di G.R.L. n. 545 del 04/08/2020, la Regione Lazio ha disposto:

1. di mantenere il vincolo pubblicistico di destinazione degli alloggi realizzati con finanziamento regionale in locazione in regime di edilizia residenziale agevolata, secondo le finalità di cui al bando di concorso, ex D.G.R.L. n. 2036/2000;

2. di disporre la decadenza dell'operatore economico " _____ " da soggetto beneficiario del finanziamento di € 2.602.942,77, assegnato con D.G.R.L. 20 giugno 2003, n. 525;

3. di mantenere l'intero importo pari ad € 2.602.942,77 corrispondente al 100% del finanziamento complessivo erogato dalla Regione sugli alloggi con il medesimo realizzati, in ragione della finalità pubblica di evidente carattere sociale cui restano destinati e procedere con la realizzazione e attuazione del programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica, finalizzato alla costruzione di alloggi destinati alla locazione di cui alla DGR n. 2036/2000, legandolo, indissolubilmente, ai soggetti locatari/proprietari (fruitori finali) effettivamente beneficiari del Programma;

4. di disporre che il mantenimento del finanziamento utilizzato per la realizzazione degli alloggi, ed il suo collegamento funzionale ai fruitori finali, determina in capo a Roma Capitale la gestione degli immobili garantendo il mantenimento del vincolo pubblicistico di destinazione del finanziamento, secondo le finalità del bando;

5. di disporre altresì che l'Amministrazione comunale, competente alla determinazione e alla vigilanza della corretta applicazione dei suddetti prezzi di cessione, provvederà ad effettuare il controllo e a recuperare l'eventuale somma impropriamente percepita dall'operatore, trasferendola ai fruitori finali (locatari/proprietari); in merito alla vigilanza sulle attività svolte dall'Amministrazione comunale sarà esercitata dalla Direzione per le Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica.

Con riferimento alla suddetta delibera la Regione Lazio dispone pertanto la decadenza dell'operatore mantenendo l'intero finanziamento in capo ai fruitori finali (proprietari, locatari), compresa quindi la quota testé indicata relativa all'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale. In precedenza l'Ente, con comunicazione inviata a codesto Tribunale e depositata nel fascicolo in data 05/04/2019, aveva manifestato



l'intenzione, preso atto della procedura esecutiva a carico dell'operatore/attuatore dell'intervento edilizio ed in considerazione del finanziamento concesso a quest'ultimo, di "[...] porre in essere le azioni per il recupero del credito[...]".

Per quanto già evidenziato il suddetto Atto d'Obbligo - "VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE" - nonché quello successivo relativo alla trasformazione in "VINCOLO VENTICINQUENNALE", dispongono in capo al solo operatore la restituzione di tale anticipazione ovvero, in caso di vendita in blocco, al nuovo unico proprietario, proprio in virtù degli impegni ed obblighi assunti e trascritti. Stesse indicazioni sono riportate nelle direttive per l'attuazione del programma ex D.G.R.L. n. 2036/2000, approvate con D.G.R.L. 710/2005. Nulla è pertanto disposto in merito ad una vendita frazionata neppure nell'ipotesi di vendita differita alla scadenza del vincolo locatizio (tanto meno, e non potrebbe essere altrimenti, una vendita antecedente alla scadenza del vincolo locatizio effettuata nell'ambito di una procedura esecutiva). Nel merito, per le opportune valutazioni e qualora ritenuto conferente, si riporta quanto previsto dalla Legge Regionale L.R. n°7 2014: - 134 bis. Al fine di garantire il diritto all'abitazione, nel rispetto della normativa vigente, per gli interventi di edilizia agevolata destinati alla locazione è consentita la modifica dei termini di locazione obbligatoria al fine di consentire la trasformazione del titolo di godimento del bene in favore dei locatari interessati. Ai soggetti locatari degli alloggi non interessati alla trasformazione del titolo di godimento dell'immobile è comunque assicurata la possibilità di proseguire nella locazione alle stesse condizioni, temporali ed economiche, originariamente previste. - 134 ter. La trasformazione di cui al comma 134 bis è consentita a condizione che siano restituiti alla Regione, tenuto conto della durata residua dell'originaria locazione obbligatoria, i contributi pubblici erogati a qualsiasi titolo, aggiornati al valore di legge. Ove non si proceda alla trasformazione, alla scadenza del vincolo alla locazione, non dovrà essere restituito nulla, avendo il contributo assolto alla sua funzione. Si precisa che l'ultimo periodo del comma 134 ter deriva dalle innovazioni apportate all'originario testo dall'articolo 32, comma 1, lettera b), della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12.

Con riferimento a tale questione la Regione Lazio nell'Atto di intervento del 16/02/2021, ha avuto modo di precisare, previa interpretazione della normativa in esame nell'ambito della presente procedura esecutiva, quanto segue: "[...] sussiste in capo alla Regione Lazio la volontà di tutelare gli assegnatari degli alloggi e la finalità sociale, in base alla quale è stato concesso il finanziamento, per cui si rende necessario che la vendita del compendio pignorato avvenga tenendo conto degli oneri imposti dalla legge e dagli atti d'obbligo per il raggiungimento della finalità pubblicistica sottesa al finanziamento, atti regolarmente trascritti. In base alle volontà manifestate dall'Amministrazione regionale, la Regione Lazio, quale ente finanziatore di interventi di edilizia agevolata, a fronte di un finanziamento interamente erogato ed utilizzato per la realizzazione degli alloggi da parte del soggetto beneficiario, laddove siano state avviate azioni esecutive nei confronti dell'operatore economico, non pretende di intervenire per chiedere la restituzione delle somme, bensì per mantenere il valore del finanziamento concesso, quale vincolo sugli alloggi, affinché ne beneficino i soggetti utilizzatori finali (a titolo di locazione, ovvero di proprietà), che siano in possesso dei requisiti per fruire dell'agevolazione nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica [...] se nella vendita forzata degli immobili non venissero considerate anche le agevolazioni concesse per la loro costruzione, per il perseguimento di finalità sociali, evidentemente ritenute meritevoli di tutela dall'ordinamento, ed i connessi vincoli, si avrebbe l'effetto, con l'aggiudicazione degli alloggi al miglior offerente, liberi da qualsiasi vincolo, eccezion fatta per il diritto di superficie, che rimarrebbe pur sempre in capo a Roma Capitale, del fallimento dell'operazione di edilizia agevolata, con grave danno sia dei conduttori, ai quali non sarebbe garantita la locazione venticinquennale, sia della Regione, che vedrebbe così pregiudicati l'utilità e la realizzazione dell'intervento finanziato nonché i conseguenti diritti derivanti dall'erogazione del contributo[...]".

A seguito di tali premesse e rimandando nel merito al documento depositato in Atti, lo stesso Ente, richiede, tra gli altri, al Giudice dell'Esecuzione: "[...] che la perizia predisposta dal CTU tenga conto degli oneri reali gravanti sull'immobile per il fine sociale per il quale è stato concesso il finanziamento dalla Regione Lazio, rendendosi, quindi, necessario, di conseguenza, che nell'atto di vendita venga esplicitata la trasmissibilità del vincolo locatizio imposto nonché i termini dello stesso unitamente a tutti gli oneri derivanti dal finanziamento medesimo alla luce del bando, trasposti nel relativo atto d'obbligo e nella convenzione, atti entrambe trascritti, precisando anche la possibilità da parte dei locatari di esercitare il diritto di prelazione, così come previsto dalle specifiche disposizioni sopra richiamate[...]".



Più recentemente, la stessa Regione Lazio, con Det. n. G13212 del 30/09/2022 (Direzione Politiche Abitative - Area "Edilizia Residenziale Agevolata") entrando nel merito delle modalità di definizione del contributo e della somma concessa a titolo di anticipazione agli operatori economici affidatari degli interventi di cui alla DGR n. 2036/2000, ha Determinato quanto segue:

1. di dare atto che nella determinazione del Prezzo Massimo di Cessione al netto della contribuzione pubblica dei programmi di edilizia agevolata in locazione permanente o assegnati in godimento fruente di finanziamenti di cui alla DGR n. 2036/2000, il contributo pubblico da portare a scomputo corrisponde al solo contributo a fondo perduto, pari al 30% del costo convenzionale dell'alloggio;
2. di precisare che sull'operatore economico che ha ricevuto l'ulteriore agevolazione in forma di anticipazione graverà l'obbligo della restituzione secondo le modalità previste dal D.M. 5 agosto 1994 e dai bandi regionali che a dette modalità si sono attenute;
3. di precisare inoltre che in caso di cessione anticipata degli immobili in blocco ai sensi dell'art. 8, comma 6 della legge 179/1992, l'obbligo di restituzione dell'anticipazione dal trentunesimo anno verrà trasferito in capo all'acquirente che subentrerà nell'atto d'obbligo e nella Convenzione ex art. 35 della l. 865/71 e che, dunque, avrà diritto alla detrazione della quota relativa all'anticipazione finanziaria dal prezzo di compravendita;
4. di stabilire infine che l'obbligo di restituzione dell'anticipazione finanziaria rimarrà in capo all'operatore beneficiario ed in nessun caso potrà gravare sugli assegnatari/locatari.

La stessa Regione ha modo inoltre di precisare in tale Atto quanto segue:

- i soggetti attuatori degli interventi di edilizia agevolata ammessi a finanziamento di cui alla DGR n. 2036/2000 che destinano gli alloggi realizzati in regime di locazione permanente ai soggetti in possesso dei requisiti di legge, beneficiano di un finanziamento costituito da due quote, di cui una per contributo a fondo perduto, l'altra a titolo di anticipazione finanziaria;
- in adempimento alle direttive di cui all'allegato A della DGR n. 710/2005, il soggetto attuatore dovrà restituire, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno dalla data della integrale erogazione dell'anticipazione stessa, a mente dell'impegno assunto con atto d'obbligo da sottoscrivere in favore della Regione Lazio in conformità allo schema di cui all'allegato B della D.G.R. 4 agosto 2005 n. 710;
- l'anticipazione finanziaria di cui beneficia l'operatore determina, sostanzialmente, una riduzione degli oneri finanziari per la realizzazione degli alloggi da stimarsi nel Piano Finanziario approvato dall'Assemblea dei soci per le cooperative o nella Relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione per le imprese.

Per quanto rappresentato ed alla luce della intervenuta Delibera Regionale n. 545 del 04/08/2020 nonché delle richieste e delle relative premesse prodotte nel suddetto intervento, non è possibile attestare con assoluta certezza, se non previa e qualificata interpretazione delle norme e degli atti amministrativi conferenti, l'assenza di oneri in capo ai futuri aggiudicatari, di fatto beneficiari dell'intero finanziamento, relativamente alla restituzione di parte dei contributi concessi dalla Regione Lazio (ovvero dell'anticipazione di cui sopra). Nel merito il sottoscritto Esperto, proprio alla luce di tale incertezza e tenuto conto del valore stimato e degli ulteriori deprezzamenti applicati, ha ritenuto opportuno procedere ad una decurtazione, omnicomprensiva del deprezzamento per "vincolo locatizio", pari al 28%, così come quantificata nel capitolo "Stima/formazione lotti"; nel merito si evidenzia che qualora l'aggiudicatario sia legittimato a procedere alla richiesta di svincolo di cui alla L.R. n°7 2014 (prevista e regolamentata dalla Regione Lazio per istanze espressamente avanzate dall'operatore/attuatore dell'intervento congiuntamente al conduttore/assegnatario), il deprezzamento operato alla stima in merito al vincolo locatizio (Cfr. capitolo "PRECISAZIONI"), assorbirebbe parte degli eventuali oneri, in aggiunta alla suddetta decurtazione.

Si prega comunque di prendere atto, anche al fine di un'eventuale partecipazione all'asta, che non è possibile escludere maggiori oneri in capo agli aggiudicatari, qualora sugli stessi ricadano effettivamente gli oneri derivanti dalla restituzione del suddetto finanziamento, così come richiesto dalla Regione Lazio, e non si possa procedere allo svincolo testé citato. Nel merito il sottoscritto Esperto si rimanda alle valutazioni del Giudice.



CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio Giovanni Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della _____ - e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".
 - la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;
 - è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;
 - Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;
 - il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);
 - le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;
 - qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;
 - (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;
 - (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;
- E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

Nel merito si evidenzia quanto segue:

- nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della _____ n _____ il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a favore della _____, per la realizzazione di cubature residenziali pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020".

A seguito di tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di



immobiliari di cui al presente Lotto di vendita.

- da quanto è stato possibile desumere dalla visura del fascicolo depositato presso il Dipartimento PAU - U.O. Edilizia Sociale, il Comune di Roma non ha ad oggi determinato alcun costo definitivo di acquisizione delle aree dell'intero Piano di Zona; alcuni successivi Atti dell'Amministrazione, allegati alla presente, sembrano tra l'altro indicare un costo al mc inferiore a quello determinato all'epoca della Convenzione (pari 23,49 euro/mc - cubatura residenziale in diritto di superficie). Allo stato pertanto, in merito all'eventuale conguaglio testé indicato, non si può che fare ancora riferimento, per la valutazione dei beni, a quanto già stimato dalla stessa Amministrazione (relativamente all'intero Piano di Zona) e corrisposto, per la quota dovuta, dal Concessionario. Si prega di prendere atto che l'Amministrazione comunale a seguito di formale richiesta (Cfr. accesso agli Atti allegato alla presente) non ha fornito ulteriori e più precisi dati e/o informazioni.

- è allegata alla presente perizia la Tabella relativa ai prezzi massimi di cessione e locazione.

-

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Gasparini Alessandra del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Oscar De Vincentiis del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.-

BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 20, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 39 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 20, PIANO 4 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.

n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 20, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.

n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

PARTI COMUNI

BENE N° 39 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 20, PIANO 4 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;
- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 21,77 - Cantina 0,19

Tabella B "Scale - Ascensore" scala A - Appartamento 59,46 - Cantina 1,92

BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 20, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B "Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



BENE N° 39 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 20, PIANO 4 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 20, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 39 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 20, PIANO 4 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti posti auto n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 20 posto al QUARTO PIANO della SCALA A risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di cucina e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a



mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale.

Sono presenti due condizionatori a pompa di calore con unità esterna.

La CANTINA 20/A al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 20, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 39 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 20, PIANO 4 - T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dato aggiornato.

BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 20, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dato aggiornato.

PROVENIENZE VENTENNALI



BENE N° 39 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 20, PIANO 4 - T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006		Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI			



- con sede a Roma - 1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:	SUPERFICIE			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1	26/06/2006	83621	48767
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.à.

BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 20, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136



	91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006	- 1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 39 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 20, PIANO 4 - T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del



03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro

Oneri di cancellazione

ND

BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 20, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del



03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018

Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087

Quota: piena proprietà superficiaria

A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.

Contro

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 39 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 20, PIANO 4 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";
- Rete Ecologica: nulla da segnalare;
- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):

- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;

- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

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

BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 20, PIANO S1



Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 39 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 20, PIANO 4 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato ne procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 20, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 39 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 20, PIANO 4 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 800,00



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.600,00

Non avendo reperito dati recenti si è fatto riferimento alla documentazione ed alle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio per l'anno 2018, decurtando cautelativamente dal valore di stima un importo pari a circa il doppio delle spese condominiali determinate a tale anno. Si prega pertanto di prendere atto che tale importo potrebbe non corrispondere (sia in difetto che in eccesso) a quanto effettivamente dovuto (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati di cui al presente Lotto.

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, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 20, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.



LOTTO 21



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 41** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 1, piano 1 - T
- **Bene N° 42** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 21, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 41 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°1 sita al piano terra della stessa Scala.

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

BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 21, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 21) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 21,00 mq, quella convenzionale risulta di 7,87 mq.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 41 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 21, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

TITOLARITÀ

BENE N° 41 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1 - T

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)



Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno è stato realizzato l'edificio di cui sono parte i beni pignorati.

Si precisa che nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della
il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha
proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a
favore della
, per la realizzazione di cubature residenziali
pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale
e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del
diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto
beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020". A seguito di
tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di immobiliari di cui al
presente Lotto di vendita.

BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 21, PIANO S1

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

CONFINI

BENE N° 41 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1 - T

L'Appartamento confina: ad ovest con vano scala, a nord ed est con distacco su corte comune, a sud con corridoio comune.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune su due lati, cantina n° 2, salvo altri.



BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 21, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 20; - posto auto n° 22; - terrapieno; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 41 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,10 mq	85,40 mq	1,00	85,40 mq	2,70 m	1
balcone	4,60 mq	5,60 mq	0,25	1,40 mq	2,70 m	1
cantina	2,60 mq	3,30 mq	0,20	0,66 mq	3,15 m	T
Totale superficie convenzionale:				87,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,46 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 21, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	21,00 mq	22,50 mq	0,35	7,87 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				7,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,87 mq		



Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 41 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	- Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	Proprietà per 1/2 - Proprietà per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	- Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede:	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00



	ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 19603.1/2007)	
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	Proprietà per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 52 Categoria A2
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 52 Categoria A2

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarità") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).



BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 21, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	- Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	Proprieta` per 1/2 - Proprieta` per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	- Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 19603.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	Proprieta` per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62



Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 14/07/2010	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. vari Categoria C6
Dal 14/07/2010 al 26/05/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 523 Categoria C6
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 523 Categoria C6

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarietà") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 41 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1 - T



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	52		A2	5	5	Totale: 87 m ² Totale escluse aree scoperte: 86 m ² mq	697,22 €	1 - T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 21, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	523		C6	12	21 mq	21 mq mq	72,67 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.



PRECISAZIONI

BENE N° 41 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1 - T

La presente perizia provvede ad aggiornare, per i Lotti ancora non aggiudicati, quella depositata in data 21/06/2019 così come integrata in data 11/11/2019 ed in ultimo in data 03/03/2021 (in quest'ultimo caso relativamente alla sola precisazione richiesta dal Giudice in merito ai prezzi massimi di cessione). Con tale aggiornamento si prende atto, tra gli altri, di quanto segue:

- dei provvedimenti resi in data 22 marzo 2021 e 1 febbraio 2023 del Giudice dell'Esecuzione in cui, partendo dalla premessa interpretativa che la legge di bilancio 2021 ha inteso dare rilievo alla tutela della finalità sociale dell'intervento edilizio anche in sede di vendita forzata, si è motivatamente ritenuto che tale tutela possa perseguirsi, anche in sede espropriativa, solo con il rispetto dei vincoli stabiliti dalla convenzione e da eventuali atti d'obbligo alla libera circolazione e/o locazione del bene, vincoli attraverso i quali si realizza il concreto perseguimento dell'interesse pubblico;

- delle richieste avanzate dalla Regione Lazio ovvero dall'Ente finanziatore, oltre che in altre Procedure di codesto Tribunale riguardanti l'Edilizia Convenzionata ed Agevolata, anche in questa Procedura, con intervento del 16/02/2021; in particolare tale Ente richiede, così interpretando le Norme e gli Atti di cui all'edilizia convenzionata - agevolata, che siano garantiti: - la determinazione del prezzo di vendita di base d'asta entro il limite del prezzo massimo di cessione; - la sussistenza in capo all'aggiudicatario del bene dei requisiti soggettivi previsti dalla legge e dagli atti convenzionali; - la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; - il diritto di prelazione in capo al conduttore; - tutti gli altri oneri riconnessi al finanziamento pubblico dell'intervento, come risultanti dagli atti d'obbligo e dalla convenzione edilizia, regolarmente trascritti (Cfr. nel merito anche il capitolo "PATTI"). A parere del suddetto Ente "[...]L'acquisto da parte dell'aggiudicatario in sede di esecuzione forzata, pur essendo indipendente dalla volontà del precedente proprietario, in quanto da ricollegarsi ad un provvedimento del giudice dell'esecuzione, ha natura di acquisto a titolo derivativo e non originario, in quanto si traduce nella trasmissione dello stesso diritto del debitore esecutato; pertanto, unitamente al trasferimento della proprietà superficaria, verranno trasferiti anche gli obblighi ad essa connessi, discendenti dall'erogazione del finanziamento regionale[...]".

Nel merito si prega di prendere atto che quanto dedotto/rappresentato esige quale presupposto, la permanenza, nei confronti di terzi (aggiudicatari e successivi aventi causa), delle obbligazioni e degli impegni assunti dal Concessionario in sede di Convenzione (ex art. 35 legge 865/1971) anche dopo l'annullamento con effetto "ex tunc" di quest'ultima da parte dell'Amministrazione Comunale (Cfr. Deliberazione Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021).

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 nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto d'obbligo trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Rimandando nel merito al Capitolo "PATTI" si ritiene opportuno precisare quanto segue:

- tra i suddetti vincoli si annoverano, tra gli altri:

- a) il prezzo massimo di cessione e quello di locazione;
- b) i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi rientranti nell'edilizia agevolata;
- c) il vincolo temporale di locazione.

PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E LOCAZIONE



Con riferimento al prezzo massimo di cessione ed a quello di locazione sembra ormai pacifico che tali vincoli, previsti dalla Convenzione e ancora prima dalla normativa vigente, seguono il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita (salva l'affrancazione di cui appresso), al fine di garantire l'interesse pubblico sotteso a questo tipo di programmi edilizi, per di più realizzati attraverso contributi regionali. 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.

Nel merito si evidenzia che il valore di stima (ovvero quello a base d'asta) dei beni pignorati di cui al presente Lotto, al netto delle decurtazioni operate, risulta inferiore al relativo prezzo massimo di cessione così come di seguito determinato/adequato. In fase di gara non potrà essere assicurato il superamento del Valore a base d'Asta.

Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad effettuare un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al compendio pignorato aggiornandoli in base all'indice ISTAT sul costo della vita (a partire dalla data di fine lavori - 29/09/2009 - maggiorata di sei mesi) ed applicando successivamente un deprezzamento, in considerazione dello stato di conservazione dei beni e dell'età dell'edificio, pari al 10%, calcolato cautelativamente sull'intero importo in precedenza determinato ovvero al lordo del corrispettivo di cessione.

Da cui, relativamente al presente LOTTO, si ha:

Tabella approvata

Prezzo di massima cessione: 133.489,61 euro (al netto del contributo regionale)

Locazione Annuale: 5.740,05 euro

Tabella a seguito di adeguamento di massima (sempre al netto del contributo regionale).

Prezzo di massima cessione: 153.179,32 euro

Locazione Annuale: 6.586,71 euro (pari al 4,3% del prezzo di massima cessione, così come adeguato, al netto del contributo regionale)

Si prega di prendere atto che sarà onere dell'aggiudicatario determinare, al momento della rivendita o della locazione del compendio pignorato, l'effettivo corrispettivo massimo di cessione e locazione determinato ai sensi degli artt. 11 e 12 del Disciplinare, parte integrante della Convenzione per la concessione del diritto di superficie. Il tutto fatto salva l'eventuale precedente affrancazione dai "vincoli sociali" di cui al art. 31 della Legge 448/1998.

REQUISITI SOGGETTIVI E PRELAZIONE

In merito ai requisiti soggettivi ed al diritto di prelazione a favore dei conduttori si rimanda espressamente agli atti convenzionali (allegati alla presente), alle norme ed ai regolamenti vigenti alla data della procedura di vendita nonché a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione con Provvedimento del 1 febbraio 2023.

ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE (determinati a fini estimativi - Cfr. Capitolo Stima/Formazione Lotti)

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, elaborato secondo il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020.

In base a tale calcolo (che si allega alla presente perizia per le opportune verifiche) i suddetti oneri risultano pari a zero.

Così come indicato nella nota a margine dalla stessa Amministrazione tale calcolo ha valore meramente presuntivo rimanendo a carico e cura degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale.



Nel merito, il sottoscritto Esperto, ha provveduto comunque a detrarre dal valore di stima gli oneri di cui alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione comprensivi di quelli relativi agli Atti di modifica della Convenzione (escluse imposte, tasse ecc.), quantificati forfettariamente in euro 6.000.

Si precisa nel merito quanto segue:

- per il Piano di Zona in oggetto non è ancora consentita dell'Amministrazione la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

- ai sensi del comma 49bis dell'art. 31 della L.448/98 non è consentito procedere all'affrancazione dai "vincoli sociali" (prezzo massimo di cessione e locazione e vincol soggettivi) per gli immobili in regime di locazione.

VINCOLO LOCATIZIO / INALIENABILITA' TEMPORANEA

Così come già evidenziato sul compendio pignorato grava un vincolo locatizio venticinquennale costituito con Atto a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la

. La permanenza o meno di tale vincolo in capo all'aggiudicatario condiziona il valore di stima del bene. Per quanto testé riportato la Regione Lazio chiede che sia garantita la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; per contro tale vincolo di inalienabilità temporanea non sembra porre limiti alla vendita coattiva alla quale dovranno partecipare soggetti aventi i requisiti richiesti dalle norme vigenti e dagli atti convenzionali, requisiti previsti per gli stessi locatari. Visto il grado di incertezza sulla questione il sottoscritto Esperto ha provveduto a stimare cautelativamente il compendio pignorato tenendo conto di tale vincolo ed evidenziando per ogni singolo Lotto il valore del bene al netto della decurtazione operata nel caso si decidesse di procedere diversamente; dovrebbe rimanere comunque fermo il vincolo di inalienabilità di cui all'art. 20 L. 179/92. In entrambi i casi il prezzo a base d'asta risulta inferiore al prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato.

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

BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 21, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

BENE N° 41 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 179 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e per i suoi successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa



in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;

- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;

- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);

- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;

- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;

- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la _____ - il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

Nel merito si precisa che con l'intervenuta Delibera di G.R.L. n. 545 del 04/08/2020, la Regione Lazio ha disposto:

1. di mantenere il vincolo pubblicistico di destinazione degli alloggi realizzati con finanziamento regionale in locazione in regime di edilizia residenziale agevolata, secondo le finalità di cui al bando di concorso, ex D.G.R.L. n. 2036/2000;

2. di disporre la decadenza dell'operatore economico " _____ " da soggetto beneficiario del finanziamento di € 2.602.942,77, assegnato con D.G.R.L. 20 giugno 2003, n. 525;

3. di mantenere l'intero importo pari ad € 2.602.942,77 corrispondente al 100% del finanziamento complessivo erogato dalla Regione sugli alloggi con il medesimo realizzati, in ragione della finalità pubblica di evidente carattere sociale cui restano destinati e procedere con la realizzazione e attuazione del programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica, finalizzato alla costruzione di alloggi destinati alla locazione di cui alla DGR n. 2036/2000, legandolo, indissolubilmente, ai soggetti locatari/proprietari (fruitori finali) effettivamente beneficiari del Programma;

4. di disporre che il mantenimento del finanziamento utilizzato per la realizzazione degli alloggi, ed il suo collegamento funzionale ai fruitori finali, determina in capo a Roma Capitale la gestione degli immobili garantendo il mantenimento del vincolo pubblicistico di destinazione del finanziamento, secondo le finalità del bando;

5. di disporre altresì che l'Amministrazione comunale, competente alla determinazione e alla vigilanza della corretta applicazione dei suddetti prezzi di cessione, provvederà ad effettuare il controllo e a recuperare l'eventuale somma impropriamente percepita dall'operatore, trasferendola ai fruitori finali (locatari/proprietari); in merito alla vigilanza sulle attività svolte dall'Amministrazione comunale sarà esercitata dalla Direzione per le Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica.

Con riferimento alla suddetta delibera la Regione Lazio dispone pertanto la decadenza dell'operatore mantenendo l'intero finanziamento in capo ai fruitori finali (proprietari, locatari), compresa quindi la quota testé indicata relativa all'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale. In precedenza l'Ente, con comunicazione inviata a codesto Tribunale e depositata nel fascicolo in data 05/04/2019, aveva manifestato



l'intenzione, preso atto della procedura esecutiva a carico dell'operatore/attuatore dell'intervento edilizio ed in considerazione del finanziamento concesso a quest'ultimo, di "[...] porre in essere le azioni per il recupero del credito[...]".

Per quanto già evidenziato il suddetto Atto d'Obbligo - "VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE" - nonché quello successivo relativo alla trasformazione in "VINCOLO VENTICINQUENNALE", dispongono in capo al solo operatore la restituzione di tale anticipazione ovvero, in caso di vendita in blocco, al nuovo unico proprietario, proprio in virtù degli impegni ed obblighi assunti e trascritti. Stesse indicazioni sono riportate nelle direttive per l'attuazione del programma ex D.G.R.L. n. 2036/2000, approvate con D.G.R.L. 710/2005. Nulla è pertanto disposto in merito ad una vendita frazionata neppure nell'ipotesi di vendita differita alla scadenza del vincolo locatizio (tanto meno, e non potrebbe essere altrimenti, una vendita antecedente alla scadenza del vincolo locatizio effettuata nell'ambito di una procedura esecutiva). Nel merito, per le opportune valutazioni e qualora ritenuto conferente, si riporta quanto previsto dalla Legge Regionale L.R. n°7 2014: - 134 bis. Al fine di garantire il diritto all'abitazione, nel rispetto della normativa vigente, per gli interventi di edilizia agevolata destinati alla locazione è consentita la modifica dei termini di locazione obbligatoria al fine di consentire la trasformazione del titolo di godimento del bene in favore dei locatari interessati. Ai soggetti locatari degli alloggi non interessati alla trasformazione del titolo di godimento dell'immobile è comunque assicurata la possibilità di proseguire nella locazione alle stesse condizioni, temporali ed economiche, originariamente previste. - 134 ter. La trasformazione di cui al comma 134 bis è consentita a condizione che siano restituiti alla Regione, tenuto conto della durata residua dell'originaria locazione obbligatoria, i contributi pubblici erogati a qualsiasi titolo, aggiornati al valore di legge. Ove non si proceda alla trasformazione, alla scadenza del vincolo alla locazione, non dovrà essere restituito nulla, avendo il contributo assolto alla sua funzione. Si precisa che l'ultimo periodo del comma 134 ter deriva dalle innovazioni apportate all'originario testo dall'articolo 32, comma 1, lettera b), della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12.

Con riferimento a tale questione la Regione Lazio nell'Atto di intervento del 16/02/2021, ha avuto modo di precisare, previa interpretazione della normativa in esame nell'ambito della presente procedura esecutiva, quanto segue: "[...] sussiste in capo alla Regione Lazio la volontà di tutelare gli assegnatari degli alloggi e la finalità sociale, in base alla quale è stato concesso il finanziamento, per cui si rende necessario che la vendita del compendio pignorato avvenga tenendo conto degli oneri imposti dalla legge e dagli atti d'obbligo per il raggiungimento della finalità pubblicistica sottesa al finanziamento, atti regolarmente trascritti. In base alle volontà manifestate dall'Amministrazione regionale, la Regione Lazio, quale ente finanziatore di interventi di edilizia agevolata, a fronte di un finanziamento interamente erogato ed utilizzato per la realizzazione degli alloggi da parte del soggetto beneficiario, laddove siano state avviate azioni esecutive nei confronti dell'operatore economico, non pretende di intervenire per chiedere la restituzione delle somme, bensì per mantenere il valore del finanziamento concesso, quale vincolo sugli alloggi, affinché ne beneficino i soggetti utilizzatori finali (a titolo di locazione, ovvero di proprietà), che siano in possesso dei requisiti per fruire dell'agevolazione nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica [...] se nella vendita forzata degli immobili non venissero considerate anche le agevolazioni concesse per la loro costruzione, per il perseguimento di finalità sociali, evidentemente ritenute meritevoli di tutela dall'ordinamento, ed i connessi vincoli, si avrebbe l'effetto, con l'aggiudicazione degli alloggi al miglior offerente, liberi da qualsiasi vincolo, eccezion fatta per il diritto di superficie, che rimarrebbe pur sempre in capo a Roma Capitale, del fallimento dell'operazione di edilizia agevolata, con grave danno sia dei conduttori, ai quali non sarebbe garantita la locazione venticinquennale, sia della Regione, che vedrebbe così pregiudicati l'utilità e la realizzazione dell'intervento finanziato nonché i conseguenti diritti derivanti dall'erogazione del contributo[...]".

A seguito di tali premesse e rimandando nel merito al documento depositato in Atti, lo stesso Ente, richiede, tra gli altri, al Giudice dell'Esecuzione: "[...] che la perizia predisposta dal CTU tenga conto degli oneri reali gravanti sull'immobile per il fine sociale per il quale è stato concesso il finanziamento dalla Regione Lazio, rendendosi, quindi, necessario, di conseguenza, che nell'atto di vendita venga esplicitata la trasmissibilità del vincolo locatizio imposto nonché i termini dello stesso unitamente a tutti gli oneri derivanti dal finanziamento medesimo alla luce del bando, trasposti nel relativo atto d'obbligo e nella convenzione, atti entrambe trascritti, precisando anche la possibilità da parte dei locatari di esercitare il diritto di prelazione, così come previsto dalle specifiche disposizioni sopra richiamate[...]".



Più recentemente, la stessa Regione Lazio, con Det. n. G13212 del 30/09/2022 (Direzione Politiche Abitative - Area "Edilizia Residenziale Agevolata") entrando nel merito delle modalità di definizione del contributo e della somma concessa a titolo di anticipazione agli operatori economici affidatari degli interventi di cui alla DGR n. 2036/2000, ha Determinato quanto segue:

1. di dare atto che nella determinazione del Prezzo Massimo di Cessione al netto della contribuzione pubblica dei programmi di edilizia agevolata in locazione permanente o assegnati in godimento fruente di finanziamenti di cui alla DGR n. 2036/2000, il contributo pubblico da portare a scomputo corrisponde al solo contributo a fondo perduto, pari al 30% del costo convenzionale dell'alloggio;
2. di precisare che sull'operatore economico che ha ricevuto l'ulteriore agevolazione in forma di anticipazione graverà l'obbligo della restituzione secondo le modalità previste dal D.M. 5 agosto 1994 e dai bandi regionali che a dette modalità si sono attenute;
3. di precisare inoltre che in caso di cessione anticipata degli immobili in blocco ai sensi dell'art. 8, comma 6 della legge 179/1992, l'obbligo di restituzione dell'anticipazione dal trentunesimo anno verrà trasferito in capo all'acquirente che subentrerà nell'atto d'obbligo e nella Convenzione ex art. 35 della l. 865/71 e che, dunque, avrà diritto alla detrazione della quota relativa all'anticipazione finanziaria dal prezzo di compravendita;
4. di stabilire infine che l'obbligo di restituzione dell'anticipazione finanziaria rimarrà in capo all'operatore beneficiario ed in nessun caso potrà gravare sugli assegnatari/locatari.

La stessa Regione ha modo inoltre di precisare in tale Atto quanto segue:

- i soggetti attuatori degli interventi di edilizia agevolata ammessi a finanziamento di cui alla DGR n. 2036/2000 che destinano gli alloggi realizzati in regime di locazione permanente ai soggetti in possesso dei requisiti di legge, beneficiano di un finanziamento costituito da due quote, di cui una per contributo a fondo perduto, l'altra a titolo di anticipazione finanziaria;
- in adempimento alle direttive di cui all'allegato A della DGR n. 710/2005, il soggetto attuatore dovrà restituire, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno dalla data della integrale erogazione dell'anticipazione stessa, a mente dell'impegno assunto con atto d'obbligo da sottoscrivere in favore della Regione Lazio in conformità allo schema di cui all'allegato B della D.G.R. 4 agosto 2005 n. 710;
- l'anticipazione finanziaria di cui beneficia l'operatore determina, sostanzialmente, una riduzione degli oneri finanziari per la realizzazione degli alloggi da stimarsi nel Piano Finanziario approvato dall'Assemblea dei soci per le cooperative o nella Relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione per le imprese.

Per quanto rappresentato ed alla luce della intervenuta Delibera Regionale n. 545 del 04/08/2020 nonché delle richieste e delle relative premesse prodotte nel suddetto intervento, non è possibile attestare con assoluta certezza, se non previa e qualificata interpretazione delle norme e degli atti amministrativi conferenti, l'assenza di oneri in capo ai futuri aggiudicatari, di fatto beneficiari dell'intero finanziamento, relativamente alla restituzione di parte dei contributi concessi dalla Regione Lazio (ovvero dell'anticipazione di cui sopra). Nel merito il sottoscritto Esperto, proprio alla luce di tale incertezza e tenuto conto del valore stimato e degli ulteriori deprezzamenti applicati, ha ritenuto opportuno procedere ad una decurtazione, omnicomprensiva del deprezzamento per "vincolo locatizio", pari al 28%, così come quantificata nel capitolo "Stima/formazione lotti"; nel merito si evidenzia che qualora l'aggiudicatario sia legittimato a procedere alla richiesta di svincolo di cui alla L.R. n°7 2014 (prevista e regolamentata dalla Regione Lazio per istanze espressamente avanzate dall'operatore/attuatore dell'intervento congiuntamente al conduttore/assegnatario), il deprezzamento operato alla stima in merito al vincolo locatizio (Cfr. capitolo "PRECISAZIONI"), assorbirebbe parte degli eventuali oneri, in aggiunta alla suddetta decurtazione.

Si prega comunque di prendere atto, anche al fine di un'eventuale partecipazione all'asta, che non è possibile escludere maggiori oneri in capo agli aggiudicatari, qualora sugli stessi ricadano effettivamente gli oneri derivanti dalla restituzione del suddetto finanziamento, così come richiesto dalla Regione Lazio, e non si possa procedere allo svincolo testé citato. Nel merito il sottoscritto Esperto si rimanda alle valutazioni del Giudice.



CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio Giovanni Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della _____ - e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".
 - la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;
 - è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;
 - Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;
 - il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);
 - le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;
 - qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;
 - (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;
 - (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;
- E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

Nel merito si evidenzia quanto segue:

- nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della _____ il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a favore della _____, per la realizzazione di cubature residenziali pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020".
- A seguito di tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di



immobiliari di cui al presente Lotto di vendita.

- da quanto è stato possibile desumere dalla visura del fascicolo depositato presso il Dipartimento PAU - U.O. Edilizia Sociale, il Comune di Roma non ha ad oggi determinato alcun costo definitivo di acquisizione delle aree dell'intero Piano di Zona; alcuni successivi Atti dell'Amministrazione, allegati alla presente, sembrano tra l'altro indicare un costo al mc inferiore a quello determinato all'epoca della Convenzione (pari 23,49 euro/mc - cubatura residenziale in diritto di superficie). Allo stato pertanto, in merito all'eventuale conguaglio testé indicato, non si può che fare ancora riferimento, per la valutazione dei beni, a quanto già stimato dalla stessa Amministrazione (relativamente all'intero Piano di Zona) e corrisposto, per la quota dovuta, dal Concessionario. Si prega di prendere atto che l'Amministrazione comunale a seguito di formale richiesta (Cfr. accesso agli Atti allegato alla presente) non ha fornito ulteriori e più precisi dati e/o informazioni.

- è allegata alla presente perizia la Tabella relativa ai prezzi massimi di cessione e locazione.

-

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Gasparini Alessandra del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Oscar De Vincentiis del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.-

BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 21, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 41 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.
n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 21, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.
n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

PARTI COMUNI

BENE N° 41 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;
- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 20,34 - Cantina 0,19

Tabella B "Scale - Ascensore" scala B - Appartamento 35,99 - Cantina 0,30

BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 21, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B "Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



BENE N° 41 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 21, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 41 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti posti auto n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 1 posto al PRIMO PIANO della SCALA B risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di cucina e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a



mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale.

E' presente un condizionatore a pompa di calore con unità esterna.

La CANTINA 1/B al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 21, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 41 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1 - T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dato aggiornato.

BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 21, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dato aggiornato.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 41 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1 - T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 16/06/2006	- 1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 21, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



	Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:	Roma 1	23/09/1978	49837	39136		
Registrazione							
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Atto di Conferimento in Società							
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559			
		Trascrizione					
				Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706		
		Registrazione					
				Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Atto di espropriazione per pubblica utilità							
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006		Comune di Roma	30/07/2004	7			
		Trascrizione					
				Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117		
		Registrazione					
				Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE							
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
Dal 16/06/2006		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734			
		Trascrizione					
				Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767		
		Registrazione					
				Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 41 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1 - T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale



dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro

Oneri di cancellazione

ND

BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 21, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro

Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale



dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018

Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087

Quota: piena proprietà superficaria

A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.

Contro

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 41 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";
- Rete Ecologica: nulla da segnalare;
- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):
- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;
- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

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

BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 21, PIANO S1



Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 41 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato ne procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 21, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 41 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 750,00



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.500,00

Non avendo reperito dati recenti si è fatto riferimento alla documentazione ed alle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio per l'anno 2018, decurtando cautelativamente dal valore di stima un importo pari a circa il doppio delle spese condominiali determinate a tale anno. Si prega pertanto di prendere atto che tale importo potrebbe non corrispondere (sia in difetto che in eccesso) a quanto effettivamente dovuto (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati di cui al presente Lotto.

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, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 21, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.



LOTTO 22



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 43** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 2, piano 1 - T
- **Bene N° 44** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 22, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 43 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO 1 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere, ripostiglio, balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°2 sita al piano terra della stessa Scala.

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

BENE N° 44 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 22, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 22) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,00 mq, quella convenzionale risulta di 4,90 mq.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 43 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO 1 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

BENE N° 44 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 22, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

TITOLARITÀ

BENE N° 43 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO 1 - T

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)



Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno è stato realizzato l'edificio di cui sono parte i beni pignorati.

Si precisa che nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della
il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha
proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a
favore della , per la realizzazione di cubature residenziali
pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale
e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del
diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto
beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020". A seguito di
tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di immobiliari di cui al
presente Lotto di vendita..

BENE N° 44 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 22, PIANO S1

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

CONFINI

BENE N° 43 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO 1 - T

L'Appartamento confina: a nord con corridoio comune, ad est e sud con distacco su corte comune, a ovest con appartamento interno 3, salvo altri.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n°1, cantina n° 3, salvo altri.



BENE N° 44 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 22, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 21; - posto auto n° 23; terrapieno; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 43 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO 1 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	78,50 mq	1,00	78,50 mq	2,70 m	1
balcone	4,50 mq	5,40 mq	0,25	1,35 mq	2,70 m	1
cantina	2,60 mq	3,30 mq	0,20	0,66 mq	3,15 m	T
Totale superficie convenzionale:				80,51 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,51 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 08/05/2019.

BENE N° 44 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 22, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	13,00 mq	14,00 mq	0,35	4,90 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,90 mq		



Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 08/05/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 43 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO 1 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	- Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	Proprietà per 1/2 - Proprietà per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	- Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede:	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00



	ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 19603.1/2007)	
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	Proprietà per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 53 Categoria A2
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 53 Categoria A2

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarità") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).



BENE N° 44 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 22, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	- Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	Proprieta` per 1/2 - Proprieta` per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	- Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 19603.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	Proprieta` per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62



Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 14/07/2010	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. vari Categoria C6, Cons. i
Dal 14/07/2010 al 26/05/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 524 Categoria C6
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 524 Categoria C6

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarietà") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 43 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO 1 - T



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	53		A2	5	4,5	Totale: 80 m ² Totale escluse aree scoperte: 79 m ² mq	627,5 €	1 - T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale.

BENE N° 44 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 22, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	524		C6	12	13 mq	13 mq mq	44,98 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.



PRECISAZIONI

BENE N° 43 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO 1 - T

La presente perizia provvede ad aggiornare, per i Lotti ancora non aggiudicati, quella depositata in data 21/06/2019 così come integrata in data 11/11/2019 ed in ultimo in data 03/03/2021 (in quest'ultimo caso relativamente alla sola precisazione richiesta dal Giudice in merito ai prezzi massimi di cessione). Con tale aggiornamento si prende atto, tra gli altri, di quanto segue:

- dei provvedimenti resi in data 22 marzo 2021 e 1 febbraio 2023 del Giudice dell'Esecuzione in cui, partendo dalla premessa interpretativa che la legge di bilancio 2021 ha inteso dare rilievo alla tutela della finalità sociale dell'intervento edilizio anche in sede di vendita forzata, si è motivatamente ritenuto che tale tutela possa perseguirsi, anche in sede espropriativa, solo con il rispetto dei vincoli stabiliti dalla convenzione e da eventuali atti d'obbligo alla libera circolazione e/o locazione del bene, vincoli attraverso i quali si realizza il concreto perseguimento dell'interesse pubblico;

- delle richieste avanzate dalla Regione Lazio ovvero dall'Ente finanziatore, oltre che in altre Procedure di codesto Tribunale riguardanti l'Edilizia Convenzionata ed Agevolata, anche in questa Procedura, con intervento del 16/02/2021; in particolare tale Ente richiede, così interpretando le Norme e gli Atti di cui all'edilizia convenzionata - agevolata, che siano garantiti: - la determinazione del prezzo di vendita di base d'asta entro il limite del prezzo massimo di cessione; - la sussistenza in capo all'aggiudicatario del bene dei requisiti soggettivi previsti dalla legge e dagli atti convenzionali; - la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; - il diritto di prelazione in capo al conduttore; - tutti gli altri oneri riconnessi al finanziamento pubblico dell'intervento, come risultanti dagli atti d'obbligo e dalla convenzione edilizia, regolarmente trascritti (Cfr. nel merito anche il capitolo "PATTI"). A parere del suddetto Ente "[...]L'acquisto da parte dell'aggiudicatario in sede di esecuzione forzata, pur essendo indipendente dalla volontà del precedente proprietario, in quanto da ricollegarsi ad un provvedimento del giudice dell'esecuzione, ha natura di acquisto a titolo derivativo e non originario, in quanto si traduce nella trasmissione dello stesso diritto del debitore esecutato; pertanto, unitamente al trasferimento della proprietà superficaria, verranno trasferiti anche gli obblighi ad essa connessi, discendenti dall'erogazione del finanziamento regionale[...]".

Nel merito si prega di prendere atto che quanto dedotto/rappresentato esige quale presupposto, la permanenza, nei confronti di terzi (aggiudicatari e successivi aventi causa), delle obbligazioni e degli impegni assunti dal Concessionario in sede di Convenzione (ex art. 35 legge 865/1971) anche dopo l'annullamento con effetto "ex tunc" di quest'ultima da parte dell'Amministrazione Comunale (Cfr. Deliberazione Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021).

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 nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto d'obbligo trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Rimandando nel merito al Capitolo "PATTI" si ritiene opportuno precisare quanto segue:

- tra i suddetti vincoli si annoverano, tra gli altri:

- a) il prezzo massimo di cessione e quello di locazione;
- b) i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi rientranti nell'edilizia agevolata;
- c) il vincolo temporale di locazione.

PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E LOCAZIONE



Con riferimento al prezzo massimo di cessione ed a quello di locazione sembra ormai pacifico che tali vincoli, previsti dalla Convenzione e ancora prima dalla normativa vigente, seguono il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita (salva l'affrancazione di cui appresso), al fine di garantire l'interesse pubblico sotteso a questo tipo di programmi edilizi, per di più realizzati attraverso contributi regionali. 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.

Nel merito si evidenzia che il valore di stima (ovvero quello a base d'asta) dei beni pignorati di cui al presente Lotto, al netto delle decurtazioni operate, risulta inferiore al relativo prezzo massimo di cessione così come di seguito determinato/adequato. In fase di gara non potrà essere assicurato il superamento del Valore a base d'Asta.

Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad effettuare un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al compendio pignorato aggiornandoli in base all'indice ISTAT sul costo della vita (a partire dalla data di fine lavori - 29/09/2009 - maggiorata di sei mesi) ed applicando successivamente un deprezzamento, in considerazione dello stato di conservazione dei beni e dell'età dell'edificio, pari al 10%, calcolato cautelativamente sull'intero importo in precedenza determinato ovvero al lordo del corrispettivo di cessione.

Da cui, relativamente al presente LOTTO, si ha:

Tabella approvata

Prezzo di massima cessione: 133.489,61 euro (al netto del contributo regionale)

Locazione Annuale: 5.740,05 euro

Tabella a seguito di adeguamento di massima (sempre al netto del contributo regionale).

Prezzo di massima cessione: 153.179,32 euro

Locazione Annuale: 6.586,71 euro (pari al 4,3% del prezzo di massima cessione, così come adeguato, al netto del contributo regionale)

Si prega di prendere atto che sarà onere dell'aggiudicatario determinare, al momento della rivendita o della locazione del compendio pignorato, l'effettivo corrispettivo massimo di cessione e locazione determinato ai sensi degli artt. 11 e 12 del Disciplinare, parte integrante della Convenzione per la concessione del diritto di superficie. Il tutto fatto salva l'eventuale precedente affrancazione dai "vincoli sociali" di cui al art. 31 della Legge 448/1998.

REQUISITI SOGGETTIVI E PRELAZIONE

In merito ai requisiti soggettivi ed al diritto di prelazione a favore dei conduttori si rimanda espressamente agli atti convenzionali (allegati alla presente), alle norme ed ai regolamenti vigenti alla data della procedura di vendita nonché a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione con Provvedimento del 1 febbraio 2023.

ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE (determinati a fini estimativi - Cfr. Capitolo Stima/Formazione Lotti)

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, elaborato secondo il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020.

In base a tale calcolo (che si allega alla presente perizia per le opportune verifiche) i suddetti oneri risultano pari a zero.

Così come indicato nella nota a margine dalla stessa Amministrazione tale calcolo ha valore meramente presuntivo rimanendo a carico e cura degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale.



Nel merito, il sottoscritto Esperto, ha provveduto comunque a detrarre dal valore di stima gli oneri di cui alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione comprensivi di quelli relativi agli Atti di modifica della Convenzione (escluse imposte, tasse ecc.), quantificati forfettariamente in euro 6.000.

Si precisa nel merito quanto segue:

- per il Piano di Zona in oggetto non è ancora consentita dell'Amministrazione la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.
- ai sensi del comma 49bis dell'art. 31 della L.448/98 non è consentito procedere all'affrancazione dai "vincoli sociali" (prezzo massimo di cessione e locazione e vincol soggettivi) per gli immobili in regime di locazione.

VINCOLO LOCATIZIO / INALIENABILITA' TEMPORANEA

Così come già evidenziato sul compendio pignorato grava un vincolo locatizio venticinquennale costituito con Atto a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la

. La permanenza o meno di tale vincolo in capo all'aggiudicatario condiziona il valore di stima del bene. Per quanto testé riportato la Regione Lazio chiede che sia garantita la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; per contro tale vincolo di inalienabilità temporanea non sembra porre limiti alla vendita coattiva alla quale dovranno partecipare soggetti aventi i requisiti richiesti dalle norme vigenti e dagli atti convenzionali, requisiti previsti per gli stessi locatari. Visto il grado di incertezza sulla questione il sottoscritto Esperto ha provveduto a stimare cautelativamente il compendio pignorato tenendo conto di tale vincolo ed evidenziando per ogni singolo Lotto il valore del bene al netto della decurtazione operata nel caso si decidesse di procedere diversamente; dovrebbe rimanere comunque fermo il vincolo di inalienabilità di cui all'art. 20 L. 179/92. In entrambi i casi il prezzo a base d'asta risulta inferiore al prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato.

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

BENE N° 44 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 22, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

BENE N° 43 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO 1 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 179 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa



in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;

- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;

- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);

- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;

- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;

- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la _____ - il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

Nel merito si precisa che con l'intervenuta Delibera di G.R.L. n. 545 del 04/08/2020, la Regione Lazio ha disposto:

1. di mantenere il vincolo pubblicistico di destinazione degli alloggi realizzati con finanziamento regionale in locazione in regime di edilizia residenziale agevolata, secondo le finalità di cui al bando di concorso, ex D.G.R.L. n. 2036/2000;

2. di disporre la decadenza dell'operatore economico " _____ ." da soggetto beneficiario del finanziamento di € 2.602.942,77, assegnato con D.G.R.L. 20 giugno 2003, n. 525;

3. di mantenere l'intero importo pari ad € 2.602.942,77 corrispondente al 100% del finanziamento complessivo erogato dalla Regione sugli alloggi con il medesimo realizzati, in ragione della finalità pubblica di evidente carattere sociale cui restano destinati e procedere con la realizzazione e attuazione del programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica, finalizzato alla costruzione di alloggi destinati alla locazione di cui alla DGR n. 2036/2000, legandolo, indissolubilmente, ai soggetti locatari/proprietari (fruitori finali) effettivamente beneficiari del Programma;

4. di disporre che il mantenimento del finanziamento utilizzato per la realizzazione degli alloggi, ed il suo collegamento funzionale ai fruitori finali, determina in capo a Roma Capitale la gestione degli immobili garantendo il mantenimento del vincolo pubblicistico di destinazione del finanziamento, secondo le finalità del bando;

5. di disporre altresì che l'Amministrazione comunale, competente alla determinazione e alla vigilanza della corretta applicazione dei suddetti prezzi di cessione, provvederà ad effettuare il controllo e a recuperare l'eventuale somma impropriamente percepita dall'operatore, trasferendola ai fruitori finali (locatari/proprietari); in merito alla vigilanza sulle attività svolte dall'Amministrazione comunale sarà esercitata dalla Direzione per le Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica.

Con riferimento alla suddetta delibera la Regione Lazio dispone pertanto la decadenza dell'operatore mantenendo l'intero finanziamento in capo ai fruitori finali (proprietari, locatari), compresa quindi la quota testé indicata relativa all'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale. In precedenza l'Ente, con comunicazione inviata a codesto Tribunale e depositata nel fascicolo in data 05/04/2019, aveva manifestato



l'intenzione, preso atto della procedura esecutiva a carico dell'operatore/attuatore dell'intervento edilizio ed in considerazione del finanziamento concesso a quest'ultimo, di "[...] porre in essere le azioni per il recupero del credito[...]".

Per quanto già evidenziato il suddetto Atto d'Obbligo - "VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE" - nonché quello successivo relativo alla trasformazione in "VINCOLO VENTICINQUENNALE", dispongono in capo al solo operatore la restituzione di tale anticipazione ovvero, in caso di vendita in blocco, al nuovo unico proprietario, proprio in virtù degli impegni ed obblighi assunti e trascritti. Stesse indicazioni sono riportate nelle direttive per l'attuazione del programma ex D.G.R.L. n. 2036/2000, approvate con D.G.R.L. 710/2005. Nulla è pertanto disposto in merito ad una vendita frazionata neppure nell'ipotesi di vendita differita alla scadenza del vincolo locatizio (tanto meno, e non potrebbe essere altrimenti, una vendita antecedente alla scadenza del vincolo locatizio effettuata nell'ambito di una procedura esecutiva). Nel merito, per le opportune valutazioni e qualora ritenuto conferente, si riporta quanto previsto dalla Legge Regionale L.R. n°7 2014: - 134 bis. Al fine di garantire il diritto all'abitazione, nel rispetto della normativa vigente, per gli interventi di edilizia agevolata destinati alla locazione è consentita la modifica dei termini di locazione obbligatoria al fine di consentire la trasformazione del titolo di godimento del bene in favore dei locatari interessati. Ai soggetti locatari degli alloggi non interessati alla trasformazione del titolo di godimento dell'immobile è comunque assicurata la possibilità di proseguire nella locazione alle stesse condizioni, temporali ed economiche, originariamente previste. - 134 ter. La trasformazione di cui al comma 134 bis è consentita a condizione che siano restituiti alla Regione, tenuto conto della durata residua dell'originaria locazione obbligatoria, i contributi pubblici erogati a qualsiasi titolo, aggiornati al valore di legge. Ove non si proceda alla trasformazione, alla scadenza del vincolo alla locazione, non dovrà essere restituito nulla, avendo il contributo assolto alla sua funzione. Si precisa che l'ultimo periodo del comma 134 ter deriva dalle innovazioni apportate all'originario testo dall'articolo 32, comma 1, lettera b), della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12.

Con riferimento a tale questione la Regione Lazio nell'Atto di intervento del 16/02/2021, ha avuto modo di precisare, previa interpretazione della normativa in esame nell'ambito della presente procedura esecutiva, quanto segue: "[...] sussiste in capo alla Regione Lazio la volontà di tutelare gli assegnatari degli alloggi e la finalità sociale, in base alla quale è stato concesso il finanziamento, per cui si rende necessario che la vendita del compendio pignorato avvenga tenendo conto degli oneri imposti dalla legge e dagli atti d'obbligo per il raggiungimento della finalità pubblicistica sottesa al finanziamento, atti regolarmente trascritti. In base alle volontà manifestate dall'Amministrazione regionale, la Regione Lazio, quale ente finanziatore di interventi di edilizia agevolata, a fronte di un finanziamento interamente erogato ed utilizzato per la realizzazione degli alloggi da parte del soggetto beneficiario, laddove siano state avviate azioni esecutive nei confronti dell'operatore economico, non pretende di intervenire per chiedere la restituzione delle somme, bensì per mantenere il valore del finanziamento concesso, quale vincolo sugli alloggi, affinché ne beneficino i soggetti utilizzatori finali (a titolo di locazione, ovvero di proprietà), che siano in possesso dei requisiti per fruire dell'agevolazione nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica [...] se nella vendita forzata degli immobili non venissero considerate anche le agevolazioni concesse per la loro costruzione, per il perseguimento di finalità sociali, evidentemente ritenute meritevoli di tutela dall'ordinamento, ed i connessi vincoli, si avrebbe l'effetto, con l'aggiudicazione degli alloggi al miglior offerente, liberi da qualsiasi vincolo, eccezion fatta per il diritto di superficie, che rimarrebbe pur sempre in capo a Roma Capitale, del fallimento dell'operazione di edilizia agevolata, con grave danno sia dei conduttori, ai quali non sarebbe garantita la locazione venticinquennale, sia della Regione, che vedrebbe così pregiudicati l'utilità e la realizzazione dell'intervento finanziato nonché i conseguenti diritti derivanti dall'erogazione del contributo[...]".

A seguito di tali premesse e rimandando nel merito al documento depositato in Atti, lo stesso Ente, richiede, tra gli altri, al Giudice dell'Esecuzione: "[...] che la perizia predisposta dal CTU tenga conto degli oneri reali gravanti sull'immobile per il fine sociale per il quale è stato concesso il finanziamento dalla Regione Lazio, rendendosi, quindi, necessario, di conseguenza, che nell'atto di vendita venga esplicitata la trasmissibilità del vincolo locatizio imposto nonché i termini dello stesso unitamente a tutti gli oneri derivanti dal finanziamento medesimo alla luce del bando, trasposti nel relativo atto d'obbligo e nella convenzione, atti entrambe trascritti, precisando anche la possibilità da parte dei locatari di esercitare il diritto di prelazione, così come previsto dalle specifiche disposizioni sopra richiamate[...]".



Più recentemente, la stessa Regione Lazio, con Det. n. G13212 del 30/09/2022 (Direzione Politiche Abitative - Area "Edilizia Residenziale Agevolata") entrando nel merito delle modalità di definizione del contributo e della somma concessa a titolo di anticipazione agli operatori economici affidatari degli interventi di cui alla DGR n. 2036/2000, ha Determinato quanto segue:

1. di dare atto che nella determinazione del Prezzo Massimo di Cessione al netto della contribuzione pubblica dei programmi di edilizia agevolata in locazione permanente o assegnati in godimento fruente di finanziamenti di cui alla DGR n. 2036/2000, il contributo pubblico da portare a scomputo corrisponde al solo contributo a fondo perduto, pari al 30% del costo convenzionale dell'alloggio;
2. di precisare che sull'operatore economico che ha ricevuto l'ulteriore agevolazione in forma di anticipazione graverà l'obbligo della restituzione secondo le modalità previste dal D.M. 5 agosto 1994 e dai bandi regionali che a dette modalità si sono attenute;
3. di precisare inoltre che in caso di cessione anticipata degli immobili in blocco ai sensi dell'art. 8, comma 6 della legge 179/1992, l'obbligo di restituzione dell'anticipazione dal trentunesimo anno verrà trasferito in capo all'acquirente che subentrerà nell'atto d'obbligo e nella Convenzione ex art. 35 della l. 865/71 e che, dunque, avrà diritto alla detrazione della quota relativa all'anticipazione finanziaria dal prezzo di compravendita;
4. di stabilire infine che l'obbligo di restituzione dell'anticipazione finanziaria rimarrà in capo all'operatore beneficiario ed in nessun caso potrà gravare sugli assegnatari/locatari.

La stessa Regione ha modo inoltre di precisare in tale Atto quanto segue:

- i soggetti attuatori degli interventi di edilizia agevolata ammessi a finanziamento di cui alla DGR n. 2036/2000 che destinano gli alloggi realizzati in regime di locazione permanente ai soggetti in possesso dei requisiti di legge, beneficiano di un finanziamento costituito da due quote, di cui una per contributo a fondo perduto, l'altra a titolo di anticipazione finanziaria;
- in adempimento alle direttive di cui all'allegato A della DGR n. 710/2005, il soggetto attuatore dovrà restituire, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno dalla data della integrale erogazione dell'anticipazione stessa, a mente dell'impegno assunto con atto d'obbligo da sottoscrivere in favore della Regione Lazio in conformità allo schema di cui all'allegato B della D.G.R. 4 agosto 2005 n. 710;
- l'anticipazione finanziaria di cui beneficia l'operatore determina, sostanzialmente, una riduzione degli oneri finanziari per la realizzazione degli alloggi da stimarsi nel Piano Finanziario approvato dall'Assemblea dei soci per le cooperative o nella Relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione per le imprese.

Per quanto rappresentato ed alla luce della intervenuta Delibera Regionale n. 545 del 04/08/2020 nonché delle richieste e delle relative premesse prodotte nel suddetto intervento, non è possibile attestare con assoluta certezza, se non previa e qualificata interpretazione delle norme e degli atti amministrativi conferenti, l'assenza di oneri in capo ai futuri aggiudicatari, di fatto beneficiari dell'intero finanziamento, relativamente alla restituzione di parte dei contributi concessi dalla Regione Lazio (ovvero dell'anticipazione di cui sopra). Nel merito il sottoscritto Esperto, proprio alla luce di tale incertezza e tenuto conto del valore stimato e degli ulteriori deprezzamenti applicati, ha ritenuto opportuno procedere ad una decurtazione, omnicomprensiva del deprezzamento per "vincolo locatizio", pari al 28%, così come quantificata nel capitolo "Stima/formazione lotti"; nel merito si evidenzia che qualora l'aggiudicatario sia legittimato a procedere alla richiesta di svincolo di cui alla L.R. n°7 2014 (prevista e regolamentata dalla Regione Lazio per istanze espressamente avanzate dall'operatore/attuatore dell'intervento congiuntamente al conduttore/assegnatario), il deprezzamento operato alla stima in merito al vincolo locatizio (Cfr. capitolo "PRECISAZIONI"), assorbirebbe parte degli eventuali oneri, in aggiunta alla suddetta decurtazione.

Si prega comunque di prendere atto, anche al fine di un'eventuale partecipazione all'asta, che non è possibile escludere maggiori oneri in capo agli aggiudicatari, qualora sugli stessi ricadano effettivamente gli oneri derivanti dalla restituzione del suddetto finanziamento, così come richiesto dalla Regione Lazio, e non si possa procedere allo svincolo testé citato. Nel merito il sottoscritto Esperto si rimanda alle valutazioni del Giudice.



CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio Giovanni Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della _____ - e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".
 - la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;
 - è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;
 - Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;
 - il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);
 - le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;
 - qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;
 - (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;
 - (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;
- E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

Nel merito si evidenzia quanto segue:

- nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della _____ il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a favore della _____, per la realizzazione di cubature residenziali pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020".
- A seguito di tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di



immobiliari di cui al presente Lotto di vendita.

- da quanto è stato possibile desumere dalla visura del fascicolo depositato presso il Dipartimento PAU - U.O. Edilizia Sociale, il Comune di Roma non ha ad oggi determinato alcun costo definitivo di acquisizione delle aree dell'intero Piano di Zona; alcuni successivi Atti dell'Amministrazione, allegati alla presente, sembrano tra l'altro indicare un costo al mc inferiore a quello determinato all'epoca della Convenzione (pari 23,49 euro/mc - cubatura residenziale in diritto di superficie). Allo stato pertanto, in merito all'eventuale conguaglio testé indicato, non si può che fare ancora riferimento, per la valutazione dei beni, a quanto già stimato dalla stessa Amministrazione (relativamente all'intero Piano di Zona) e corrisposto, per la quota dovuta, dal Concessionario. Si prega di prendere atto che l'Amministrazione comunale a seguito di formale richiesta (Cfr. accesso agli Atti allegato alla presente) non ha fornito ulteriori e più precisi dati e/o informazioni.

- è allegata alla presente perizia la Tabella relativa ai prezzi massimi di cessione e locazione.

-

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Gasparini Alessandra del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Oscar De Vincentiis del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.-

BENE N° 44 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 22, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 43 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO 1 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.
n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

BENE N° 44 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 22, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.
n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

PARTI COMUNI

BENE N° 43 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO 1 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;
- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 20,04 - Cantina 0,19

Tabella B "Scale - Ascensore" scala B - Appartamento 35,47 - Cantina 0,30

BENE N° 44 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 22, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B "Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



BENE N° 43 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO 1 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 44 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 22, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 43 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO 1 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti posti auto n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 2 posto al PRIMO PIANO della SCALA B risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di ANGOLO COTTURA e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a



mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale. Il bagno cieco è dotato di ventilazione meccanica.

La CANTINA 2/B al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate.

BENE N° 44 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 22, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 43 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO 1 - T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dato aggiornato.

BENE N° 44 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 22, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dato aggiornato.

PROVENIENZE VENTENNALI



BENE N° 43 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO 1 - T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006		Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI			



		SUPERFICIE				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
- 1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734		
	Trascrizione					
			Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1		26/06/2006	83621	48767
	Registrazione					
			Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

BENE N° 44 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 22, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136



	91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006	- 1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 43 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO 1 - T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del



03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro

Oneri di cancellazione

ND

BENE N° 44 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 22, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del



03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018

Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087

Quota: piena proprietà superficiaria

A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.

Contro

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 43 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO 1 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";
- Rete Ecologica: nulla da segnalare;
- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):

- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;

- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

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

BENE N° 44 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 22, PIANO S1



Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 43 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO 1 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato ne procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



BENE N° 44 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 22, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 43 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO 1 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 650,00



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.300,00

Non avendo reperito dati recenti si è fatto riferimento alla documentazione ed alle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio per l'anno 2018, decurtando cautelativamente dal valore di stima un importo pari a circa il doppio delle spese condominiali determinate a tale anno. Si prega pertanto di prendere atto che tale importo potrebbe non corrispondere (sia in difetto che in eccesso) a quanto effettivamente dovuto (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati di cui al presente Lotto.

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, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

BENE N° 44 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 22, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.



LOTTO 23



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 45** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 3, piano 1 - T
- **Bene N° 46** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 23, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 45 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 3, PIANO 1 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, un bagno (cieco), una camera e balcone.

E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°3 sita al piano terra della stessa Scala.

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

BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 23, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 23) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 45 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 3, PIANO 1 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 23, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

TITOLARITÀ

BENE N° 45 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 3, PIANO 1 - T

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)



Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno è stato realizzato l'edificio di cui sono parte i beni pignorati.

Si precisa che nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della
il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha
proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a
favore della , per la realizzazione di cubature residenziali
pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale
e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del
diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto
beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020". A seguito di
tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di immobiliari di cui al
presente Lotto di vendita.

BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 23, PIANO S1

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

CONFINI

BENE N° 45 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 3, PIANO 1 - T

L'Appartamento confina: ad ovest con appartamento interno 4, a nord con corridoio comune, ad est con appartamento interno 2, a sud con distacco su corte comune, salvo altri,

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n° 2, cantina n° 4, salvo altri.



BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 23, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 22, posto auto n°25, terrapieno; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 45 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 3, PIANO 1 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,50 mq	55,50 mq	1,00	55,50 mq	2,70 m	1
balcone	5,10 mq	6,10 mq	0,25	1,52 mq	2,70 m	1
cantina	2,50 mq	3,30 mq	0,20	0,66 mq	3,15 m	T
Totale superficie convenzionale:				57,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,68 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 23, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,50 mq	13,50 mq	0,35	4,72 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,72 mq		



Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 45 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 3, PIANO 1 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	- Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	Proprietà per 1/2 - Proprietà per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	- Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede:	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00



	ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 19603.1/2007)	
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	Proprietà per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 54 Categoria A2
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 54 Categoria A2

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarità") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).



BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 23, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	- Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	Proprieta` per 1/2 - Proprieta` per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	- Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 19603.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	- Proprieta` per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62



Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 14/07/2010	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. vari Categoria C6
Dal 14/07/2010 al 26/05/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 525 Categoria C6
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 525 Categoria C6

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarietà") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 45 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 3, PIANO 1 - T



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	54		A2	5	3 vani	Totale: 58 m ² Totale escluse aree scoperte: 57 m ² mq	418,33 €	1 - T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:

- errore di rappresentazione del muro di confine graficizzato con una consistenza maggiore a discapito della superficie calpestabile.

E' necessario regolarizzare la suddetta difformità attraverso la presentazione presso l'AdE - Territorio di un atto aggiornamento all'Urbano; i costi stimati dal sottoscritto Esperto comprensivi di spese tecniche e diritti catastali sono pari ad euro 300,00.

BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 23, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	525		C6	12	12 mq	12 mq mq	41,52 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione



riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

PRECISAZIONI

BENE N° 45 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 3, PIANO 1 - T

La presente perizia provvede ad aggiornare, per i Lotti ancora non aggiudicati, quella depositata in data 21/06/2019 così come integrata in data 11/11/2019 ed in ultimo in data 03/03/2021 (in quest'ultimo caso relativamente alla sola precisazione richiesta dal Giudice in merito ai prezzi massimi di cessione). Con tale aggiornamento si prende atto, tra gli altri, di quanto segue:

- dei provvedimenti resi in data 22 marzo 2021 e 1 febbraio 2023 del Giudice dell'Esecuzione in cui, partendo dalla premessa interpretativa che la legge di bilancio 2021 ha inteso dare rilievo alla tutela della finalità sociale dell'intervento edilizio anche in sede di vendita forzata, si è motivatamente ritenuto che tale tutela possa perseguirsi, anche in sede espropriativa, solo con il rispetto dei vincoli stabiliti dalla convenzione e da eventuali atti d'obbligo alla libera circolazione e/o locazione del bene, vincoli attraverso i quali si realizza il concreto perseguimento dell'interesse pubblico;

- delle richieste avanzate dalla Regione Lazio ovvero dall'Ente finanziatore, oltre che in altre Procedure di codesto Tribunale riguardanti l'Edilizia Convenzionata ed Agevolata, anche in questa Procedura, con intervento del 16/02/2021; in particolare tale Ente richiede, così interpretando le Norme e gli Atti di cui all'edilizia convenzionata - agevolata, che siano garantiti: - la determinazione del prezzo di vendita di base d'asta entro il limite del prezzo massimo di cessione; - la sussistenza in capo all'aggiudicatario del bene dei requisiti soggettivi previsti dalla legge e dagli atti convenzionali; - la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; - il diritto di prelazione in capo al conduttore; - tutti gli altri oneri riconnessi al finanziamento pubblico dell'intervento, come risultanti dagli atti d'obbligo e dalla convenzione edilizia, regolarmente trascritti (Cfr. nel merito anche il capitolo "PATTI"). A parere del suddetto Ente "[...]L'acquisto da parte dell'aggiudicatario in sede di esecuzione forzata, pur essendo indipendente dalla volontà del precedente proprietario, in quanto da ricollegarsi ad un provvedimento del giudice dell'esecuzione, ha natura di acquisto a titolo derivativo e non originario, in quanto si traduce nella trasmissione dello stesso diritto del debitore esecutato; pertanto, unitamente al trasferimento della proprietà superficiaria, verranno trasferiti anche gli obblighi ad essa connessi, discendenti dall'erogazione del finanziamento regionale[...]".

Nel merito si prega di prendere atto che quanto dedotto/rappresentato esige quale presupposto, la permanenza, nei confronti di terzi (aggiudicatari e successivi aventi causa), delle obbligazioni e degli impegni assunti dal Concessionario in sede di Convenzione (ex art. 35 legge 865/1971) anche dopo l'annullamento con effetto "ex tunc" di quest'ultima da parte dell'Amministrazione Comunale (Cfr. Deliberazione Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021).

-

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 nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto d'obbligo trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Rimandando nel merito al Capitolo "PATTI" si ritiene opportuno precisare quanto segue:

- tra i suddetti vincoli si annoverano, tra gli altri:



- a) il prezzo massimo di cessione e quello di locazione;
- b) i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi rientranti nell'edilizia agevolata;
- c) il vincolo temporale di locazione.

PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E LOCAZIONE

Con riferimento al prezzo massimo di cessione ed a quello di locazione sembra ormai pacifico che tali vincoli, previsti dalla Convenzione e ancora prima dalla normativa vigente, seguono il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita (salva l'affrancazione di cui appresso), al fine di garantire l'interesse pubblico sotteso a questo tipo di programmi edilizi, per di più realizzati attraverso contributi regionali. 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.

Nel merito si evidenzia che il valore di stima (ovvero quello a base d'asta) dei beni pignorati di cui al presente Lotto, al netto delle decurtazioni operate, risulta inferiore al relativo prezzo massimo di cessione così come di seguito determinato/adeguato. In fase di gara non potrà essere assicurato il superamento del Valore a base d'Asta.

Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad effettuare un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al compendio pignorato aggiornandoli in base all'indice ISTAT sul costo della vita (a partire dalla data di fine lavori - 29/09/2009 - maggiorata di sei mesi) ed applicando successivamente un deprezzamento, in considerazione dello stato di conservazione dei beni e dell'età dell'edificio, pari al 10%, calcolato cautelativamente sull'intero importo in precedenza determinato ovvero al lordo del corrispettivo di cessione.

Da cui, relativamente al presente LOTTO, si ha:

Tabella approvata

Prezzo di massima cesione: 133.489,61 euro (al netto del contributo regionale)

Locazione Annuale: 5.740,05 euro

Tabella a seguito di adeguamento di massima (sempre al netto del contributo regionale).

Prezzo di massima cessione: 153.179,32 euro

Locazione Annuale: 6.586,71 euro (pari al 4,3% del prezzo di massima cessione, così come adeguato, al netto del contributo regionale)

Si prega di prendere atto che sarà onere dell'aggiudicatario determinare, al momento della rivendita o della locazione del compendio pignorato, l'effettivo corrispettivo massimo di cessione e locazione determinato ai sensi degli artt. 11 e 12 del Disciplinare, parte integrante della Convenzione per la concessione del diritto di superficie. Il tutto fatto salva l'eventuale precedente affrancazione dai "vincoli sociali" di cui al art. 31 della Legge 448/1998.

REQUISITI SOGGETTIVI E PRELAZIONE

In merito ai requisiti soggettivi ed al diritto di prelazione a favore dei conduttori si rimanda espressamente agli atti convenzionali (allegati alla presente), alle norme ed ai regolamenti vigenti alla data della procedura di vendita nonché a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione con Provvedimento del 1 febbraio 2023.

ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE (determinati a fini estimativi - Cfr. Capitolo Stima/Formazione Lotti)

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, elaborato



secondo il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020. In base a tale calcolo (che si allega alla presente perizia per le opportune verifiche) i suddetti oneri risultano pari a zero.

Così come indicato nella nota a margine dalla stessa Amministrazione tale calcolo ha valore meramente presuntivo rimanendo a carico e cura degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale.

Nel merito, il sottoscritto Esperto, ha provveduto comunque a detrarre dal valore di stima gli oneri di cui alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione comprensivi di quelli relativi agli Atti di modifica della Convenzione (escluse imposte, tasse ecc.), quantificati forfettariamente in euro 6.000.

Si precisa nel merito quanto segue:

- per il Piano di Zona in oggetto non è ancora consentita dall'Amministrazione la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.
- ai sensi del comma 49bis dell'art. 31 della L.448/98 non è consentito procedere all'affrancazione dai "vincoli sociali" (prezzo massimo di cessione e locazione e vincoli soggettivi) per gli immobili in regime di locazione.

VINCOLO LOCATIZIO / INALIENABILITA' TEMPORANEA

Così come già evidenziato sul compendio pignorato grava un vincolo locatizio venticinquennale costituito con Atto a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la

. La permanenza o meno di tale vincolo in capo all'aggiudicatario condiziona il valore di stima del bene. Per quanto testé riportato la Regione Lazio chiede che sia garantita la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; per contro tale vincolo di inalienabilità temporanea non sembra porre limiti alla vendita coattiva alla quale dovranno partecipare soggetti aventi i requisiti richiesti dalle norme vigenti e dagli atti convenzionali, requisiti previsti per gli stessi locatari. Visto il grado di incertezza sulla questione il sottoscritto Esperto ha provveduto a stimare cautelativamente il compendio pignorato tenendo conto di tale vincolo ed evidenziando per ogni singolo Lotto il valore del bene al netto della decurtazione operata nel caso si decidesse di procedere diversamente; dovrebbe rimanere comunque fermo il vincolo di inalienabilità di cui all'art. 20 L. 179/92. In entrambi i casi il prezzo a base d'asta risulta inferiore al prezzo di massima cessione così come determinato/adequato.

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

BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 23, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

BENE N° 45 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 3, PIANO 1 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 179 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la
- la società esecutata
si è obbligata irrevocabilmente, per se e successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi



ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;
- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;
- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);
- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;
- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;
- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la _____ - il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

Nel merito si precisa che con l'intervenuta Delibera di G.R.L. n. 545 del 04/08/2020, la Regione Lazio ha disposto:

1. di mantenere il vincolo pubblicistico di destinazione degli alloggi realizzati con finanziamento regionale in locazione in regime di edilizia residenziale agevolata, secondo le finalità di cui al bando di concorso, ex D.G.R.L. n. 2036/2000;
2. di disporre la decadenza dell'operatore economico " _____ " da soggetto beneficiario del finanziamento di € 2.602.942,77, assegnato con D.G.R.L. 20 giugno 2003, n. 525;
3. di mantenere l'intero importo pari ad € 2.602.942,77 corrispondente al 100% del finanziamento complessivo erogato dalla Regione sugli alloggi con il medesimo realizzati, in ragione della finalità pubblica di evidente carattere sociale cui restano destinati e procedere con la realizzazione e attuazione del programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica, finalizzato alla costruzione di alloggi destinati alla locazione di cui alla DGR n. 2036/2000, legandolo, indissolubilmente, ai soggetti locatari/proprietari (fruitori finali) effettivamente beneficiari del Programma;
4. di disporre che il mantenimento del finanziamento utilizzato per la realizzazione degli alloggi, ed il suo collegamento funzionale ai fruitori finali, determina in capo a Roma Capitale la gestione degli immobili garantendo il mantenimento del vincolo pubblicistico di destinazione del finanziamento, secondo le finalità del bando;
5. di disporre altresì che l'Amministrazione comunale, competente alla determinazione e alla vigilanza della corretta applicazione dei suddetti prezzi di cessione, provvederà ad effettuare il controllo e a recuperare l'eventuale somma impropriamente percepita dall'operatore, trasferendola ai fruitori finali (locatari/proprietari); in merito alla vigilanza sulle attività svolte dall'Amministrazione comunale sarà esercitata dalla Direzione per le Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica.



Con riferimento alla suddetta delibera la Regione Lazio dispone pertanto la decadenza dell'operatore mantenendo l'intero finanziamento in capo ai fruitori finali (proprietari, locatari), compresa quindi la quota testé indicata relativa all'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale. In precedenza l'Ente, con comunicazione inviata a codesto Tribunale e depositata nel fascicolo in data 05/04/2019, aveva manifestato l'intenzione, preso atto della procedura esecutiva a carico dell'operatore/attuatore dell'intervento edilizio ed in considerazione del finanziamento concesso a quest'ultimo, di "[...] porre in essere le azioni per il recupero del credito[...]".

Per quanto già evidenziato il suddetto Atto d'Obbligo - "VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE" - nonché quello successivo relativo alla trasformazione in "VINCOLO VENTICINQUENNALE", dispongono in capo al solo operatore la restituzione di tale anticipazione ovvero, in caso di vendita in blocco, al nuovo unico proprietario, proprio in virtù degli impegni ed obblighi assunti e trascritti. Stesse indicazioni sono riportate nelle direttive per l'attuazione del programma ex D.G.R.L. n. 2036/2000, approvate con D.G.R.L. 710/2005. Nulla è pertanto disposto in merito ad una vendita frazionata neppure nell'ipotesi di vendita differita alla scadenza del vincolo locatizio (tanto meno, e non potrebbe essere altrimenti, una vendita antecedente alla scadenza del vincolo locatizio effettuata nell'ambito di una procedura esecutiva). Nel merito, per le opportune valutazioni e qualora ritenuto conferente, si riporta quanto previsto dalla Legge Regionale L.R. n°7 2014: - 134 bis. Al fine di garantire il diritto all'abitazione, nel rispetto della normativa vigente, per gli interventi di edilizia agevolata destinati alla locazione è consentita la modifica dei termini di locazione obbligatoria al fine di consentire la trasformazione del titolo di godimento del bene in favore dei locatari interessati. Ai soggetti locatari degli alloggi non interessati alla trasformazione del titolo di godimento dell'immobile è comunque assicurata la possibilità di proseguire nella locazione alle stesse condizioni, temporali ed economiche, originariamente previste. - 134 ter. La trasformazione di cui al comma 134 bis è consentita a condizione che siano restituiti alla Regione, tenuto conto della durata residua dell'originaria locazione obbligatoria, i contributi pubblici erogati a qualsiasi titolo, aggiornati al valore di legge. Ove non si proceda alla trasformazione, alla scadenza del vincolo alla locazione, non dovrà essere restituito nulla, avendo il contributo assolto alla sua funzione. Si precisa che l'ultimo periodo del comma 134 ter deriva dalle innovazioni apportate all'originario testo dall'articolo 32, comma 1, lettera b), della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12.

Con riferimento a tale questione la Regione Lazio nell'Atto di intervento del 16/02/2021, ha avuto modo di precisare, previa interpretazione della normativa in esame nell'ambito della presente procedura esecutiva, quanto segue: "[...] sussiste in capo alla Regione Lazio la volontà di tutelare gli assegnatari degli alloggi e la finalità sociale, in base alla quale è stato concesso il finanziamento, per cui si rende necessario che la vendita del compendio pignorato avvenga tenendo conto degli oneri imposti dalla legge e dagli atti d'obbligo per il raggiungimento della finalità pubblicistica sottesa al finanziamento, atti regolarmente trascritti. In base alle volontà manifestate dall'Amministrazione regionale, la Regione Lazio, quale ente finanziatore di interventi di edilizia agevolata, a fronte di un finanziamento interamente erogato ed utilizzato per la realizzazione degli alloggi da parte del soggetto beneficiario, laddove siano state avviate azioni esecutive nei confronti dell'operatore economico, non pretende di intervenire per chiedere la restituzione delle somme, bensì per mantenere il valore del finanziamento concesso, quale vincolo sugli alloggi, affinché ne beneficino i soggetti utilizzatori finali (a titolo di locazione, ovvero di proprietà), che siano in possesso dei requisiti per fruire dell'agevolazione nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica [...] se nella vendita forzata degli immobili non venissero considerate anche le agevolazioni concesse per la loro costruzione, per il perseguimento di finalità sociali, evidentemente ritenute meritevoli di tutela dall'ordinamento, ed i connessi vincoli, si avrebbe l'effetto, con l'aggiudicazione degli alloggi al miglior offerente, liberi da qualsiasi vincolo, eccezion fatta per il diritto di superficie, che rimarrebbe pur sempre in capo a Roma Capitale, del fallimento dell'operazione di edilizia agevolata, con grave danno sia dei conduttori, ai quali non sarebbe garantita la locazione venticinquennale, sia della Regione, che vedrebbe così pregiudicati l'utilità e la realizzazione dell'intervento finanziato nonché i conseguenti diritti derivanti dall'erogazione del contributo[...]".

A seguito di tali premesse e rimandando nel merito al documento depositato in Atti, lo stesso Ente, richiede, tra gli altri, al Giudice dell'Esecuzione: "[...] che la perizia predisposta dal CTU tenga conto degli oneri reali gravanti sull'immobile per il fine sociale per il quale è stato concesso il finanziamento dalla Regione Lazio, rendendosi,



quindi, necessario, di conseguenza, che nell'atto di vendita venga esplicitata la trasmissibilità del vincolo locatizio imposto nonché i termini dello stesso unitamente a tutti gli oneri derivanti dal finanziamento medesimo alla luce del bando, trasposti nel relativo atto d'obbligo e nella convenzione, atti entrambe trascritti, precisando anche la possibilità da parte dei locatari di esercitare il diritto di prelazione, così come previsto dalle specifiche disposizioni sopra richiamate[...].

Più recentemente, la stessa Regione Lazio, con Det. n. G13212 del 30/09/2022 (Direzione Politiche Abitative - Area "Edilizia Residenziale Agevolata") entrando nel merito delle modalità di definizione del contributo e della somma concessa a titolo di anticipazione agli operatori economici affidatari degli interventi di cui alla DGR n. 2036/2000, ha Determinato quanto segue:

1. di dare atto che nella determinazione del Prezzo Massimo di Cessione al netto della contribuzione pubblica dei programmi di edilizia agevolata in locazione permanente o assegnati in godimento fruente di finanziamenti di cui alla DGR n. 2036/2000, il contributo pubblico da portare a scomputo corrisponde al solo contributo a fondo perduto, pari al 30% del costo convenzionale dell'alloggio;
2. di precisare che sull'operatore economico che ha ricevuto l'ulteriore agevolazione in forma di anticipazione graverà l'obbligo della restituzione secondo le modalità previste dal D.M. 5 agosto 1994 e dai bandi regionali che a dette modalità si sono attenute;
3. di precisare inoltre che in caso di cessione anticipata degli immobili in blocco ai sensi dell'art. 8, comma 6 della legge 179/1992, l'obbligo di restituzione dell'anticipazione dal trentunesimo anno verrà trasferito in capo all'acquirente che subentrerà nell'atto d'obbligo e nella Convenzione ex art. 35 della l. 865/71 e che, dunque, avrà diritto alla detrazione della quota relativa all'anticipazione finanziaria dal prezzo di compravendita;
4. di stabilire infine che l'obbligo di restituzione dell'anticipazione finanziaria rimarrà in capo all'operatore beneficiario ed in nessun caso potrà gravare sugli assegnatari/locatari.

La stessa Regione ha modo inoltre di precisare in tale Atto quanto segue:

- i soggetti attuatori degli interventi di edilizia agevolata ammessi a finanziamento di cui alla DGR n. 2036/2000 che destinano gli alloggi realizzati in regime di locazione permanente ai soggetti in possesso dei requisiti di legge, beneficiano di un finanziamento costituito da due quote, di cui una per contributo a fondo perduto, l'altra a titolo di anticipazione finanziaria;
- in adempimento alle direttive di cui all'allegato A della DGR n. 710/2005, il soggetto attuatore dovrà restituire, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno dalla data della integrale erogazione dell'anticipazione stessa, a mente dell'impegno assunto con atto d'obbligo da sottoscrivere in favore della Regione Lazio in conformità allo schema di cui all'allegato B della D.G.R. 4 agosto 2005 n. 710;
- l'anticipazione finanziaria di cui beneficia l'operatore determina, sostanzialmente, una riduzione degli oneri finanziari per la realizzazione degli alloggi da stimarsi nel Piano Finanziario approvato dall'Assemblea dei soci per le cooperative o nella Relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione per le imprese.

Per quanto rappresentato ed alla luce della intervenuta Delibera Regionale n. 545 del 04/08/2020 nonché delle richieste e delle relative premesse prodotte nel suddetto intervento, non è possibile attestare con assoluta certezza, se non previa e qualificata interpretazione delle norme e degli atti amministrativi conferenti, l'assenza di oneri in capo ai futuri aggiudicatari, di fatto beneficiari dell'intero finanziamento, relativamente alla restituzione di parte dei contributi concessi dalla Regione Lazio (ovvero dell'anticipazione di cui sopra). Nel merito il sottoscritto Esperto, proprio alla luce di tale incertezza e tenuto conto del valore stimato e degli ulteriori deprezzamenti applicati, ha ritenuto opportuno procedere ad una decurtazione, omnicomprensiva del deprezzamento per "vincolo locatizio", pari al 28%, così come quantificata nel capitolo "Stima/formazione lotti"; nel merito si evidenzia che qualora l'aggiudicatario sia legittimato a procedere alla richiesta di svincolo di cui alla L.R. n°7 2014 (prevista e regolamentata dalla Regione Lazio per istanze espressamente avanzate dall'operatore/attuatore dell'intervento congiuntamente al conduttore/assegnatario), il deprezzamento operato alla stima in merito al vincolo locatizio (Cfr. capitolo "PRECISAZIONI"), assorbirebbe parte degli eventuali oneri, in aggiunta alla suddetta decurtazione.



Si prega comunque di prendere atto, anche al fine di un'eventuale partecipazione all'asta, che non è possibile escludere maggiori oneri in capo agli aggiudicatari, qualora sugli stessi ricadano effettivamente gli oneri derivanti dalla restituzione del suddetto finanziamento, così come richiesto dalla Regione Lazio, e non si possa procedere allo svincolo testé citato. Nel merito il sottoscritto Esperto si rimanda alle valutazioni del Giudice.

CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio Giovanni Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della _____ - e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".
 - la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;
 - è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;
 - Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;
 - il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);
 - le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;
 - qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;
 - (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;
 - (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;
- E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

Nel merito si evidenzia quanto segue:

- nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della _____ il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a favore della _____ per la realizzazione di cubature residenziali pari a 12.976 mc sul _____



comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020".

A seguito di tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di immobiliari di cui al presente Lotto di vendita.

- da quanto è stato possibile desumere dalla visura del fascicolo depositato presso il Dipartimento PAU - U.O. Edilizia Sociale, il Comune di Roma non ha ad oggi determinato alcun costo definitivo di acquisizione delle aree dell'intero Piano di Zona; alcuni successivi Atti dell'Amministrazione, allegati alla presente, sembrano tra l'altro indicare un costo al mc inferiore a quello determinato all'epoca della Convenzione (pari 23,49 euro/mc - cubatura residenziale in diritto di superficie). Allo stato pertanto, in merito all'eventuale conguaglio testé indicato, non si può che fare ancora riferimento, per la valutazione dei beni, a quanto già stimato dalla stessa Amministrazione (relativamente all'intero Piano di Zona) e corrisposto, per la quota dovuta, dal Concessionario. Si prega di prendere atto che l'Amministrazione comunale a seguito di formale richiesta (Cfr. accesso agli Atti allegato alla presente) non ha fornito ulteriori e più precisi dati e/o informazioni.

- è allegata alla presente perizia la Tabella relativa ai prezzi massimi di cessione e locazione.

-

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Gasparini Alessandra del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Oscar De Vincentiis del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.-

BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 23, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 45 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 3, PIANO 1 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.
n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 23, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.
n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

PARTI COMUNI

BENE N° 45 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 3, PIANO 1 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;
- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 14,54 - Cantina 0,19

Tabella B "Scale - Ascensore" scala B - Appartamento 25,73 - Cantina 0,30

BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 23, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54



Tabella B " Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 45 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 3, PIANO 1 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 23, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 45 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 3, PIANO 1 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti posti auto n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 3 posto al PRIMO PIANO della SCALA B risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di angolo cottura e



bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale.

La CANTINA 3/B al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 23, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 45 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 3, PIANO 1 - T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dato aggiornato.

BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 23, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



Dato aggiornato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 45 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 3, PIANO 1 - T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006		Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
- 1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 23, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	



	l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004					
Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559		
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Roma 1	01/07/2003	57001	37706	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006					
Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Comune di Roma	30/07/2004	7		
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Roma 1	28/09/2005	130337	77117	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 16/06/2006					
- 1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734		
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Roma 1	26/06/2006	83621	48767		



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 45 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 3, PIANO 1 - T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
 Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
 Quota: piena proprietà superficaria
 Importo: € 5.400.000,00
 A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
 Contro
 Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota);



10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficaria
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro

Oneri di cancellazione

ND

BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 23, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota);



10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficaria
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 45 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 3, PIANO 1 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";
- Rete Ecologica: nulla da segnalare;
- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):
- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;
- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

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



BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 23, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 45 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 3, PIANO 1 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato ne procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 23, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 45 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 3, PIANO 1 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.000,00

Non avendo reperito dati recenti si è fatto riferimento alla documentazione ed alle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio per l'anno 2018, decurtando cautelativamente dal valore di stima un importo pari a circa il doppio delle spese condominiali determinate a tale anno. Si prega pertanto di prendere atto che tale importo potrebbe non corrispondere (sia in difetto che in eccesso) a quanto effettivamente dovuto (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati di cui al presente Lotto.

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, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 23, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.



LOTTO 24



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 47** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 4, piano 1 - T
- **Bene N° 48** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 25, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 47 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 1 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°4 sita al piano terra della stessa Scala.

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

BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 25, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 25) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,00 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 47 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 1 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 25, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

TITOLARITÀ

BENE N° 47 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 1 - T

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)



Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno è stato realizzato l'edificio di cui sono parte i beni pignorati.

Si precisa che nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della
il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha
proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a
favore della , per la realizzazione di cubature residenziali
pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale
e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del
diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto
beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020". A seguito di
tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di immobiliari di cui al
presente Lotto di vendita.

BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 25, PIANO S1

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

CONFINI

BENE N° 47 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 1 - T

L'Appartamento confina: a nord con corridoio comune, ad est con appartamento interno 3, a sud con distacco su corte comune, salvo altri.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n° 3, distacco su corte comune, salvo altri.



BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 25, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 23; - posto auto n° 27; - terrapieno; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 47 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 1 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	78,00 mq	1,00	78,00 mq	2,70 m	1
balcone	4,40 mq	5,40 mq	0,25	1,35 mq	2,70 m	1
cantina	2,60 mq	3,60 mq	0,20	0,72 mq	3,15 m	T
Totale superficie convenzionale:				80,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,07 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 25, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,00 mq	13,50 mq	0,35	4,72 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,72 mq		



Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 47 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 1 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	- Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	Proprietà per 1/2 - Proprietà per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	- Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede:	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00



	ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 19603.1/2007)	
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	Proprietà per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- A Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 55 Categoria A2
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 55 Categoria A2

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarità") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).



BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 25, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	- Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	Proprieta` per 1/2 - Proprieta` per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	- Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 19603.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	Proprieta` per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62



Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 14/07/2010	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficciaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. vari Categoria C6
Dal 14/07/2010 al 26/05/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficciaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 527 Categoria C6
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà superficciaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 527 Categoria C6

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarietà") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficciaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 47 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 1 - T



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	55		A2	5	4,5	Totale: 81 m ² Totale escluse aree scoperte: 79 m ² mq	627,5 €	1 - T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 25, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	527		C6	12	12 mq	12 mq mq	41,52 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.



PRECISAZIONI

BENE N° 47 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 1 - T

La presente perizia provvede ad aggiornare, per i Lotti ancora non aggiudicati, quella depositata in data 21/06/2019 così come integrata in data 11/11/2019 ed in ultimo in data 03/03/2021 (in quest'ultimo caso relativamente alla sola precisazione richiesta dal Giudice in merito ai prezzi massimi di cessione). Con tale aggiornamento si prende atto, tra gli altri, di quanto segue:

- dei provvedimenti resi in data 22 marzo 2021 e 1 febbraio 2023 del Giudice dell'Esecuzione in cui, partendo dalla premessa interpretativa che la legge di bilancio 2021 ha inteso dare rilievo alla tutela della finalità sociale dell'intervento edilizio anche in sede di vendita forzata, si è motivatamente ritenuto che tale tutela possa perseguirsi, anche in sede espropriativa, solo con il rispetto dei vincoli stabiliti dalla convenzione e da eventuali atti d'obbligo alla libera circolazione e/o locazione del bene, vincoli attraverso i quali si realizza il concreto perseguimento dell'interesse pubblico;

- delle richieste avanzate dalla Regione Lazio ovvero dall'Ente finanziatore, oltre che in altre Procedure di codesto Tribunale riguardanti l'Edilizia Convenzionata ed Agevolata, anche in questa Procedura, con intervento del 16/02/2021; in particolare tale Ente richiede, così interpretando le Norme e gli Atti di cui all'edilizia convenzionata - agevolata, che siano garantiti: - la determinazione del prezzo di vendita di base d'asta entro il limite del prezzo massimo di cessione; - la sussistenza in capo all'aggiudicatario del bene dei requisiti soggettivi previsti dalla legge e dagli atti convenzionali; - la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; - il diritto di prelazione in capo al conduttore; - tutti gli altri oneri riconnessi al finanziamento pubblico dell'intervento, come risultanti dagli atti d'obbligo e dalla convenzione edilizia, regolarmente trascritti (Cfr. nel merito anche il capitolo "PATTI"). A parere del suddetto Ente "[...]L'acquisto da parte dell'aggiudicatario in sede di esecuzione forzata, pur essendo indipendente dalla volontà del precedente proprietario, in quanto da ricollegarsi ad un provvedimento del giudice dell'esecuzione, ha natura di acquisto a titolo derivativo e non originario, in quanto si traduce nella trasmissione dello stesso diritto del debitore esecutato; pertanto, unitamente al trasferimento della proprietà superficaria, verranno trasferiti anche gli obblighi ad essa connessi, discendenti dall'erogazione del finanziamento regionale[...]".

Nel merito si prega di prendere atto che quanto dedotto/rappresentato esige quale presupposto, la permanenza, nei confronti di terzi (aggiudicatari e successivi aventi causa), delle obbligazioni e degli impegni assunti dal Concessionario in sede di Convenzione (ex art. 35 legge 865/1971) anche dopo l'annullamento con effetto "ex tunc" di quest'ultima da parte dell'Amministrazione Comunale (Cfr. Deliberazione Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021).

-

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 nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto d'obbligo trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Rimandando nel merito al Capitolo "PATTI" si ritiene opportuno precisare quanto segue:

- tra i suddetti vincoli si annoverano, tra gli altri:
 - a) il prezzo massimo di cessione e quello di locazione;
 - b) i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi rientranti nell'edilizia agevolata;
 - c) il vincolo temporale di locazione.



PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E LOCAZIONE

Con riferimento al prezzo massimo di cessione ed a quello di locazione sembra ormai pacifico che tali vincoli, previsti dalla Convenzione e ancora prima dalla normativa vigente, seguono il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita (salva l'affrancazione di cui appresso), al fine di garantire l'interesse pubblico sotteso a questo tipo di programmi edilizi, per di più realizzati attraverso contributi regionali. 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.

Nel merito si evidenzia che il valore di stima (ovvero quello a base d'asta) dei beni pignorati di cui al presente Lotto, al netto delle decurtazioni operate, risulta inferiore al relativo prezzo massimo di cessione così come di seguito determinato/adequato. In fase di gara non potrà essere assicurato il superamento del Valore a base d'Asta.

Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad effettuare un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al compendio pignorato aggiornandoli in base all'indice ISTAT sul costo della vita (a partire dalla data di fine lavori - 29/09/2009 - maggiorata di sei mesi) ed applicando successivamente un deprezzamento, in considerazione dello stato di conservazione dei beni e dell'età dell'edificio, pari al 10%, calcolato cautelativamente sull'intero importo in precedenza determinato ovvero al lordo del corrispettivo di cessione.

Da cui, relativamente al presente LOTTO, si ha:

Tabella approvata

Prezzo di massima cessione: 133.489,61 euro (al netto del contributo regionale)

Locazione Annuale: 5.740,05 euro

Tabella a seguito di adeguamento di massima (sempre al netto del contributo regionale).

Prezzo di massima cessione: 153.179,32 euro

Locazione Annuale: 6.586,71 euro (pari al 4,3% del prezzo di massima cessione, così come adeguato, al netto del contributo regionale)

Si prega di prendere atto che sarà onere dell'aggiudicatario determinare, al momento della rivendita o della locazione del compendio pignorato, l'effettivo corrispettivo massimo di cessione e locazione determinato ai sensi degli artt. 11 e 12 del Disciplinare, parte integrante della Convenzione per la concessione del diritto di superficie. Il tutto fatto salva l'eventuale precedente affrancazione dai "vincoli sociali" di cui al art. 31 della Legge 448/1998.

REQUISITI SOGGETTIVI E PRELAZIONE

In merito ai requisiti soggettivi ed al diritto di prelazione a favore dei conduttori si rimanda espressamente agli atti convenzionali (allegati alla presente), alle norme ed ai regolamenti vigenti alla data della procedura di vendita nonché a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione con Provvedimento del 1 febbraio 2023.

ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE (determinati a fini estimativi - Cfr. Capitolo Stima/Formazione Lotti)

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, elaborato secondo il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020.

In base a tale calcolo (che si allega alla presente perizia per le opportune verifiche) i suddetti oneri risultano pari a zero.



Così come indicato nella nota a margine dalla stessa Amministrazione tale calcolo ha valore meramente presuntivo rimanendo a carico e cura degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale.

Nel merito, il sottoscritto Esperto, ha provveduto comunque a detrarre dal valore di stima gli oneri di cui alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione comprensivi di quelli relativi agli Atti di modifica della Convenzione (escluse imposte, tasse ecc.), quantificati forfettariamente in euro 6.000.

Si precisa nel merito quanto segue:

- per il Piano di Zona in oggetto non è ancora consentita dall'Amministrazione la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

- ai sensi del comma 49bis dell'art. 31 della L.448/98 non è consentito procedere all'affrancazione dai "vincoli sociali" (prezzo massimo di cessione e locazione e vincol soggettivi) per gli immobili in regime di locazione.

VINCOLO LOCATIZIO / INALIENABILITA' TEMPORANEA

Così come già evidenziato sul compendio pignorato grava un vincolo locatizio venticinquennale costituito con Atto a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la

. La permanenza o meno di tale vincolo in capo all'aggiudicatario condiziona il valore di stima del bene. Per quanto testé riportato la Regione Lazio chiede che sia garantita la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; per contro tale vincolo di inalienabilità temporanea non sembra porre limiti alla vendita coattiva alla quale dovranno partecipare soggetti aventi i requisiti richiesti dalle norme vigenti e dagli atti convenzionali, requisiti previsti per gli stessi locatari. Visto il grado di incertezza sulla questione il sottoscritto Esperto ha provveduto a stimare cautelativamente il compendio pignorato tenendo conto di tale vincolo ed evidenziando per ogni singolo Lotto il valore del bene al netto della decurtazione operata nel caso si decidesse di procedere diversamente; dovrebbe rimanere comunque fermo il vincolo di inalienabilità di cui all'art. 20 L. 179/92. In entrambi i casi il prezzo a base d'asta risulta inferiore al prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato.

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

BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 25, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

BENE N° 47 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 1 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 179 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:



- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;
- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;
- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);
- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;
- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;
- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la _____ - il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

Nel merito si precisa che con l'intervenuta Delibera di G.R.L. n. 545 del 04/08/2020, la Regione Lazio ha disposto:

1. di mantenere il vincolo pubblicistico di destinazione degli alloggi realizzati con finanziamento regionale in locazione in regime di edilizia residenziale agevolata, secondo le finalità di cui al bando di concorso, ex D.G.R.L. n. 2036/2000;
2. di disporre la decadenza dell'operatore economico " _____ " da soggetto beneficiario del finanziamento di € 2.602.942,77, assegnato con D.G.R.L. 20 giugno 2003, n. 525;
3. di mantenere l'intero importo pari ad € 2.602.942,77 corrispondente al 100% del finanziamento complessivo erogato dalla Regione sugli alloggi con il medesimo realizzati, in ragione della finalità pubblica di evidente carattere sociale cui restano destinati e procedere con la realizzazione e attuazione del programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica, finalizzato alla costruzione di alloggi destinati alla locazione di cui alla DGR n. 2036/2000, legandolo, indissolubilmente, ai soggetti locatari/proprietari (fruitori finali) effettivamente beneficiari del Programma;
4. di disporre che il mantenimento del finanziamento utilizzato per la realizzazione degli alloggi, ed il suo collegamento funzionale ai fruitori finali, determina in capo a Roma Capitale la gestione degli immobili garantendo il mantenimento del vincolo pubblicistico di destinazione del finanziamento, secondo le finalità del bando;
5. di disporre altresì che l'Amministrazione comunale, competente alla determinazione e alla vigilanza della corretta applicazione dei suddetti prezzi di cessione, provvederà ad effettuare il controllo e a recuperare l'eventuale somma impropriamente percepita dall'operatore, trasferendola ai fruitori finali (locatari/proprietari); in merito alla vigilanza sulle attività svolte dall'Amministrazione comunale sarà esercitata dalla Direzione per le Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica.

Con riferimento alla suddetta delibera la Regione Lazio dispone pertanto la decadenza dell'operatore mantenendo l'intero finanziamento in capo ai fruitori finali (proprietari, locatari), compresa quindi la quota



testé indicata relativa all'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale. In precedenza l'Ente, con comunicazione inviata a codesto Tribunale e depositata nel fascicolo in data 05/04/2019, aveva manifestato l'intenzione, preso atto della procedura esecutiva a carico dell'operatore/attuatore dell'intervento edilizio ed in considerazione del finanziamento concesso a quest'ultimo, di "[...] porre in essere le azioni per il recupero del credito[...]".

Per quanto già evidenziato il suddetto Atto d'Obbligo - "VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE" - nonché quello successivo relativo alla trasformazione in "VINCOLO VENTICINQUENNALE", dispongono in capo al solo operatore la restituzione di tale anticipazione ovvero, in caso di vendita in blocco, al nuovo unico proprietario, proprio in virtù degli impegni ed obblighi assunti e trascritti. Stesse indicazioni sono riportate nelle direttive per l'attuazione del programma ex D.G.R.L. n. 2036/2000, approvate con D.G.R.L. 710/2005. Nulla è pertanto disposto in merito ad una vendita frazionata neppure nell'ipotesi di vendita differita alla scadenza del vincolo locatizio (tanto meno, e non potrebbe essere altrimenti, una vendita antecedente alla scadenza del vincolo locatizio effettuata nell'ambito di una procedura esecutiva). Nel merito, per le opportune valutazioni e qualora ritenuto conferente, si riporta quanto previsto dalla Legge Regionale L.R. n°7 2014: - 134 bis. Al fine di garantire il diritto all'abitazione, nel rispetto della normativa vigente, per gli interventi di edilizia agevolata destinati alla locazione è consentita la modifica dei termini di locazione obbligatoria al fine di consentire la trasformazione del titolo di godimento del bene in favore dei locatari interessati. Ai soggetti locatari degli alloggi non interessati alla trasformazione del titolo di godimento dell'immobile è comunque assicurata la possibilità di proseguire nella locazione alle stesse condizioni, temporali ed economiche, originariamente previste. - 134 ter. La trasformazione di cui al comma 134 bis è consentita a condizione che siano restituiti alla Regione, tenuto conto della durata residua dell'originaria locazione obbligatoria, i contributi pubblici erogati a qualsiasi titolo, aggiornati al valore di legge. Ove non si proceda alla trasformazione, alla scadenza del vincolo alla locazione, non dovrà essere restituito nulla, avendo il contributo assolto alla sua funzione. Si precisa che l'ultimo periodo del comma 134 ter deriva dalle innovazioni apportate all'originario testo dall'articolo 32, comma 1, lettera b), della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12.

Con riferimento a tale questione la Regione Lazio nell'Atto di intervento del 16/02/2021, ha avuto modo di precisare, previa interpretazione della normativa in esame nell'ambito della presente procedura esecutiva, quanto segue: "[...] sussiste in capo alla Regione Lazio la volontà di tutelare gli assegnatari degli alloggi e la finalità sociale, in base alla quale è stato concesso il finanziamento, per cui si rende necessario che la vendita del compendio pignorato avvenga tenendo conto degli oneri imposti dalla legge e dagli atti d'obbligo per il raggiungimento della finalità pubblicistica sottesa al finanziamento, atti regolarmente trascritti. In base alle volontà manifestate dall'Amministrazione regionale, la Regione Lazio, quale ente finanziatore di interventi di edilizia agevolata, a fronte di un finanziamento interamente erogato ed utilizzato per la realizzazione degli alloggi da parte del soggetto beneficiario, laddove siano state avviate azioni esecutive nei confronti dell'operatore economico, non pretende di intervenire per chiedere la restituzione delle somme, bensì per mantenere il valore del finanziamento concesso, quale vincolo sugli alloggi, affinché ne beneficino i soggetti utilizzatori finali (a titolo di locazione, ovvero di proprietà), che siano in possesso dei requisiti per fruire dell'agevolazione nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica [...] se nella vendita forzata degli immobili non venissero considerate anche le agevolazioni concesse per la loro costruzione, per il perseguimento di finalità sociali, evidentemente ritenute meritevoli di tutela dall'ordinamento, ed i connessi vincoli, si avrebbe l'effetto, con l'aggiudicazione degli alloggi al miglior offerente, liberi da qualsiasi vincolo, eccezion fatta per il diritto di superficie, che rimarrebbe pur sempre in capo a Roma Capitale, del fallimento dell'operazione di edilizia agevolata, con grave danno sia dei conduttori, ai quali non sarebbe garantita la locazione venticinquennale, sia della Regione, che vedrebbe così pregiudicati l'utilità e la realizzazione dell'intervento finanziato nonché i conseguenti diritti derivanti dall'erogazione del contributo[...]".

A seguito di tali premesse e rimandando nel merito al documento depositato in Atti, lo stesso Ente, richiede, tra gli altri, al Giudice dell'Esecuzione: "[...] che la perizia predisposta dal CTU tenga conto degli oneri reali gravanti sull'immobile per il fine sociale per il quale è stato concesso il finanziamento dalla Regione Lazio, rendendosi, quindi, necessario, di conseguenza, che nell'atto di vendita venga esplicitata la trasmissibilità del vincolo locatizio imposto nonché i termini dello stesso unitamente a tutti gli oneri derivanti dal finanziamento medesimo alla luce del bando, trasposti nel relativo atto d'obbligo e nella convenzione, atti entrambe trascritti,



precisando anche la possibilità da parte dei locatari di esercitare il diritto di prelazione, così come previsto dalle specifiche disposizioni sopra richiamate[...]."

Più recentemente, la stessa Regione Lazio, con Det. n. G13212 del 30/09/2022 (Direzione Politiche Abitative - Area "Edilizia Residenziale Agevolata") entrando nel merito delle modalità di definizione del contributo e della somma concessa a titolo di anticipazione agli operatori economici affidatari degli interventi di cui alla DGR n. 2036/2000, ha Determinato quanto segue:

1. di dare atto che nella determinazione del Prezzo Massimo di Cessione al netto della contribuzione pubblica dei programmi di edilizia agevolata in locazione permanente o assegnati in godimento fruente di finanziamenti di cui alla DGR n. 2036/2000, il contributo pubblico da portare a scomputo corrisponde al solo contributo a fondo perduto, pari al 30% del costo convenzionale

dell'alloggio;

2. di precisare che sull'operatore economico che ha ricevuto l'ulteriore agevolazione in forma di anticipazione graverà l'obbligo della restituzione secondo le modalità previste dal D.M. 5 agosto 1994 e dai bandi regionali che a dette modalità si sono attenute;

3. di precisare inoltre che in caso di cessione anticipata degli immobili in blocco ai sensi dell'art. 8, comma 6 della legge 179/1992, l'obbligo di restituzione dell'anticipazione dal trentunesimo anno verrà trasferito in capo all'acquirente che subentrerà nell'atto d'obbligo e nella Convenzione ex art. 35 della l. 865/71 e che, dunque, avrà diritto alla detrazione della quota relativa all'anticipazione finanziaria dal prezzo di compravendita;

4. di stabilire infine che l'obbligo di restituzione dell'anticipazione finanziaria rimarrà in capo all'operatore beneficiario ed in nessun caso potrà gravare sugli assegnatari/locatari.

La stessa Regione ha modo inoltre di precisare in tale Atto quanto segue:

- i soggetti attuatori degli interventi di edilizia agevolata ammessi a finanziamento di cui alla DGR n. 2036/2000 che destinano gli alloggi realizzati in regime di locazione permanente ai soggetti in possesso dei requisiti di legge, beneficiano di un finanziamento costituito da due quote, di cui una per contributo a fondo perduto, l'altra a titolo di anticipazione finanziaria;

- in adempimento alle direttive di cui all'allegato A della DGR n. 710/2005, il soggetto attuatore dovrà restituire, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno dalla data della integrale erogazione dell'anticipazione stessa, a mente dell'impegno assunto con atto d'obbligo da sottoscrivere in favore della Regione Lazio in conformità allo schema di cui all'allegato B della D.G.R. 4 agosto 2005 n. 710;

- l'anticipazione finanziaria di cui beneficia l'operatore determina, sostanzialmente, una riduzione degli oneri finanziari per la realizzazione degli alloggi da stimarsi nel Piano Finanziario approvato dall'Assemblea dei soci per le cooperative o nella Relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione per le imprese.

Per quanto rappresentato ed alla luce della intervenuta Delibera Regionale n. 545 del 04/08/2020 nonché delle richieste e delle relative premesse prodotte nel suddetto intervento, non è possibile attestare con assoluta certezza, se non previa e qualificata interpretazione delle norme e degli atti amministrativi conferenti, l'assenza di oneri in capo ai futuri aggiudicatari, di fatto beneficiari dell'intero finanziamento, relativamente alla restituzione di parte dei contributi concessi dalla Regione Lazio (ovvero dell'anticipazione di cui sopra). Nel merito il sottoscritto Esperto, proprio alla luce di tale incertezza e tenuto conto del valore stimato e degli ulteriori deprezzamenti applicati, ha ritenuto opportuno procedere ad una decurtazione, omnicomprensiva del deprezzamento per "vincolo locatizio", pari al 28%, così come quantificata nel capitolo "Stima/formazione lotti"; nel merito si evidenzia che qualora l'aggiudicatario sia legittimato a procedere alla richiesta di svincolo di cui alla L.R. n°7 2014 (prevista e regolamentata dalla Regione Lazio per istanze espressamente avanzate dall'operatore/attuatore dell'intervento congiuntamente al conduttore/assegnatario), il deprezzamento operato alla stima in merito al vincolo locatizio (Cfr. capitolo "PRECISAZIONI"), assorbirebbe parte degli eventuali oneri, in aggiunta alla suddetta decurtazione.

Si prega comunque di prendere atto, anche al fine di un'eventuale partecipazione all'asta, che non è possibile escludere maggiori oneri in capo agli aggiudicatari, qualora sugli stessi ricadano effettivamente gli oneri derivanti dalla restituzione del suddetto finanziamento, così come richiesto dalla Regione Lazio, e non si possa



procedere allo svincolo testé citato. Nel merito il sottoscritto Esperto si rimanda alle valutazioni del Giudice.

CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio Giovanni Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della _____ - e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".
 - la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;
 - è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;
 - Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;
 - il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);
 - le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;
 - qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;
 - (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;
 - (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;
- E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

Nel merito si evidenzia quanto segue:

- nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della _____ il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a favore della _____, per la realizzazione di cubature residenziali pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto beneficiario del finanziamento



regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020".

A seguito di tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di immobiliari di cui al presente Lotto di vendita.

- da quanto è stato possibile desumere dalla visura del fascicolo depositato presso il Dipartimento PAU - U.O. Edilizia Sociale, il Comune di Roma non ha ad oggi determinato alcun costo definitivo di acquisizione delle aree dell'intero Piano di Zona; alcuni successivi Atti dell'Amministrazione, allegati alla presente, sembrano tra l'altro indicare un costo al mc inferiore a quello determinato all'epoca della Convenzione (pari 23,49 euro/mc - cubatura residenziale in diritto di superficie). Allo stato pertanto, in merito all'eventuale conguaglio testé indicato, non si può che fare ancora riferimento, per la valutazione dei beni, a quanto già stimato dalla stessa Amministrazione (relativamente all'intero Piano di Zona) e corrisposto, per la quota dovuta, dal Concessionario. Si prega di prendere atto che l'Amministrazione comunale a seguito di formale richiesta (Cfr. accesso agli Atti allegato alla presente) non ha fornito ulteriori e più precisi dati e/o informazioni.

- è allegata alla presente perizia la Tabella relativa ai prezzi massimi di cessione e locazione.

-

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Gasparini Alessandra del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Oscar De Vincentiis del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.-

BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 25, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 47 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 1 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.
n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 25, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.
n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

PARTI COMUNI

BENE N° 47 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 1 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;
- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 20,00 - Cantina 0,19

Tabella B "Scale - Ascensore" scala B - Appartamento 35,41 - Cantina 0,30

BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 25, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B "Scale - Ascensore" - 0,54



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 47 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 1 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 25, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 47 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 1 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti posti auto n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 4 posto al PRIMO PIANO della SCALA B risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica dell'angolo cottura e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.



Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale.

E' presente un condizionatore a pompa di calore con unità esterna.

La CANTINA 4/B al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 25, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 47 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 1 - T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/07/2015
- Scadenza contratto: 30/06/2023

Stato della causa in corso per il rilascio



Canoni di locazione

Canone mensile: € 478,34

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 478,34

Il beni pignorati (LOTTO 24) sono stati concessi in locazione per anni 8 + 4 - alla sig.ra _____ socia della S _____ (Cooperativa associata alla _____)

). Il Custode nominato ha inviato al conduttore immediata disdetta del rapporto locativo. Tale disdetta, nel caso in oggetto, è risultata tempestiva ai fini dell'interruzione del rapporto alla prima scadenza contrattuale, 30/06/2023, in quanto è stata ricevuta entro i 6 mesi antecedenti alla scadenza stessa.

Il contratto di locazione risulta quindi opponibile fino a tale data.

Il sottoscritto Esperto, alla luce dell'imminente scadenza del contratto di affitto, non ha operato alcuna decurtazione al valore di stima (Cfr. adeguamenti per stato di possesso).

BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 25, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Vedasi quanto riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 47 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 1 - T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



	ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:				
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006	- 1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 25, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006	- 1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL



PATRIMONIO DEL COMUNE.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 47 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 1 - T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro

Oneri di cancellazione



ND

BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 25, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro

Oneri di cancellazione



ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 47 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 1 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";
- Rete Ecologica: nulla da segnalare;
- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):
- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;
- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

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

BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 25, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 47 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 1 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato



di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato ne procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 25, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero



i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 47 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 1 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 650,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.300,00

Non avendo reperito dati recenti si è fatto riferimento alla documentazione ed alle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio per l'anno 2018, decurtando cautelativamente dal valore di stima un importo pari a circa il doppio delle spese condominiali determinate a tale anno. Si prega pertanto di prendere atto che tale importo potrebbe non corrispondere (sia in difetto che in eccesso) a quanto effettivamente dovuto (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati di cui al presente Lotto.

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, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 25, PIANO S1



Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.



LOTTO 25



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 49** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 5, piano 1 - T
- **Bene N° 50** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 27, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°5 sita al piano terra della stessa Scala.

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

BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 27, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 27) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,00 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 27, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

TITOLARITÀ

BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1 - T

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)



Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno è stato realizzato l'edificio di cui sono parte i beni pignorati.

Si precisa che nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della
il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha
proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a
favore della
, per la realizzazione di cubature residenziali
pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale
e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del
diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto
beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020". A seguito di
tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di immobiliari di cui al
presente Lotto di vendita..

BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 27, PIANO S1

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

CONFINI

BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1 - T

L'Appartamento confina: a nord ed ovest con distacco su corte esclusiva, ad est con vano scala, a sud con corridoio comune, salvo altri.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune su due lati, cantina n° 6, salvo altri.



BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 27, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 25; - posto auto n° 29; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,40 mq	85,40 mq	1,00	85,40 mq	2,70 m	1
balcone	4,60 mq	5,60 mq	0,25	1,40 mq	2,70 m	1
cantina	2,60 mq	3,30 mq	0,20	0,66 mq	3,15 m	T
Totale superficie convenzionale:				87,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,46 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 18/03/2019.

BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 27, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,00 mq	13,50 mq	0,35	4,72 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,72 mq		



Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 18/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	- Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	Proprietà per 1/2 - Proprietà per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	- Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede:	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00



	ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 19603.1/2007)	
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	Proprietà per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 56 Categoria A2
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 56 Categoria A2

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarità") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).



BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 27, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	- Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	Proprieta` per 1/2 - Proprieta` per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	- Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 19603.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	Proprieta` per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62



Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 14/07/2010	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. vari Categoria C6
Dal 14/07/2010 al 26/05/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 529 Categoria C6
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 529 Categoria C6

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarietà") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1 - T



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	56		A2	5	5 vani	Totale: 87 m ² Totale escluse aree scoperte: 86 m ² mq	697,22 €	1 - T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 27, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	529		C6	12	12 mq	12 mq mq	41,52 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.



PRECISAZIONI

BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1 - T

La presente perizia provvede ad aggiornare, per i Lotti ancora non aggiudicati, quella depositata in data 21/06/2019 così come integrata in data 11/11/2019 ed in ultimo in data 03/03/2021 (in quest'ultimo caso relativamente alla sola precisazione richiesta dal Giudice in merito ai prezzi massimi di cessione). Con tale aggiornamento si prende atto, tra gli altri, di quanto segue:

- dei provvedimenti resi in data 22 marzo 2021 e 1 febbraio 2023 del Giudice dell'Esecuzione in cui, partendo dalla premessa interpretativa che la legge di bilancio 2021 ha inteso dare rilievo alla tutela della finalità sociale dell'intervento edilizio anche in sede di vendita forzata, si è motivatamente ritenuto che tale tutela possa perseguirsi, anche in sede espropriativa, solo con il rispetto dei vincoli stabiliti dalla convenzione e da eventuali atti d'obbligo alla libera circolazione e/o locazione del bene, vincoli attraverso i quali si realizza il concreto perseguimento dell'interesse pubblico;

- delle richieste avanzate dalla Regione Lazio ovvero dall'Ente finanziatore, oltre che in altre Procedure di codesto Tribunale riguardanti l'Edilizia Convenzionata ed Agevolata, anche in questa Procedura, con intervento del 16/02/2021; in particolare tale Ente richiede, così interpretando le Norme e gli Atti di cui all'edilizia convenzionata - agevolata, che siano garantiti: - la determinazione del prezzo di vendita di base d'asta entro il limite del prezzo massimo di cessione; - la sussistenza in capo all'aggiudicatario del bene dei requisiti soggettivi previsti dalla legge e dagli atti convenzionali; - la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; - il diritto di prelazione in capo al conduttore; - tutti gli altri oneri riconnessi al finanziamento pubblico dell'intervento, come risultanti dagli atti d'obbligo e dalla convenzione edilizia, regolarmente trascritti (Cfr. nel merito anche il capitolo "PATTI"). A parere del suddetto Ente "[...]L'acquisto da parte dell'aggiudicatario in sede di esecuzione forzata, pur essendo indipendente dalla volontà del precedente proprietario, in quanto da ricollegarsi ad un provvedimento del giudice dell'esecuzione, ha natura di acquisto a titolo derivativo e non originario, in quanto si traduce nella trasmissione dello stesso diritto del debitore esecutato; pertanto, unitamente al trasferimento della proprietà superficaria, verranno trasferiti anche gli obblighi ad essa connessi, discendenti dall'erogazione del finanziamento regionale[...]".

Nel merito si prega di prendere atto che quanto dedotto/rappresentato esige quale presupposto, la permanenza, nei confronti di terzi (aggiudicatari e successivi aventi causa), delle obbligazioni e degli impegni assunti dal Concessionario in sede di Convenzione (ex art. 35 legge 865/1971) anche dopo l'annullamento con effetto "ex tunc" di quest'ultima da parte dell'Amministrazione Comunale (Cfr. Deliberazione Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021).

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 nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto d'obbligo trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Rimandando nel merito al Capitolo "PATTI" si ritiene opportuno precisare quanto segue:

- tra i suddetti vincoli si annoverano, tra gli altri:

- a) il prezzo massimo di cessione e quello di locazione;
- b) i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi rientranti nell'edilizia agevolata;
- c) il vincolo temporale di locazione.

PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E LOCAZIONE



Con riferimento al prezzo massimo di cessione ed a quello di locazione sembra ormai pacifico che tali vincoli, previsti dalla Convenzione e ancora prima dalla normativa vigente, seguono il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita (salva l'affrancazione di cui appresso), al fine di garantire l'interesse pubblico sotteso a questo tipo di programmi edilizi, per di più realizzati attraverso contributi regionali. 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.

Nel merito si evidenzia che il valore di stima (ovvero quello a base d'asta) dei beni pignorati di cui al presente Lotto, al netto delle decurtazioni operate, risulta inferiore al relativo prezzo massimo di cessione così come di seguito determinato/adequato. In fase di gara non potrà essere assicurato il superamento del Valore a base d'Asta.

Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad effettuare un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al compendio pignorato aggiornandoli in base all'indice ISTAT sul costo della vita (a partire dalla data di fine lavori - 29/09/2009 - maggiorata di sei mesi) ed applicando successivamente un deprezzamento, in considerazione dello stato di conservazione dei beni e dell'età dell'edificio, pari al 10%, calcolato cautelativamente sull'intero importo in precedenza determinato ovvero al lordo del corrispettivo di cessione.

Da cui, relativamente al presente LOTTO, si ha:

Tabella approvata

Prezzo di massima cessione: 133.489,61 euro (al netto del contributo regionale)

Locazione Annuale: 5.740,05 euro

Tabella a seguito di adeguamento di massima (sempre al netto del contributo regionale).

Prezzo di massima cessione: 153.179,32 euro

Locazione Annuale: 6.586,71 euro (pari al 4,3% del prezzo di massima cessione, così come adeguato, al netto del contributo regionale)

Si prega di prendere atto che sarà onere dell'aggiudicatario determinare, al momento della rivendita o della locazione del compendio pignorato, l'effettivo corrispettivo massimo di cessione e locazione determinato ai sensi degli artt. 11 e 12 del Disciplinare, parte integrante della Convenzione per la concessione del diritto di superficie. Il tutto fatto salva l'eventuale precedente affrancazione dai "vincoli sociali" di cui al art. 31 della Legge 448/1998.

REQUISITI SOGGETTIVI E PRELAZIONE

In merito ai requisiti soggettivi ed al diritto di prelazione a favore dei conduttori si rimanda espressamente agli atti convenzionali (allegati alla presente), alle norme ed ai regolamenti vigenti alla data della procedura di vendita nonché a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione con Provvedimento del 1 febbraio 2023.

ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE (determinati a fini estimativi - Cfr. Capitolo Stima/Formazione Lotti)

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, elaborato secondo il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020.

In base a tale calcolo (che si allega alla presente perizia per le opportune verifiche) i suddetti oneri risultano pari a zero.

Così come indicato nella nota a margine dalla stessa Amministrazione tale calcolo ha valore meramente presuntivo rimanendo a carico e cura degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale.



Nel merito, il sottoscritto Esperto, ha provveduto comunque a detrarre dal valore di stima gli oneri di cui alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione comprensivi di quelli relativi agli Atti di modifica della Convenzione (escluse imposte, tasse ecc.), quantificati forfettariamente in euro 6.000.

Si precisa nel merito quanto segue:

- per il Piano di Zona in oggetto non è ancora consentita dell'Amministrazione la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

- ai sensi del comma 49bis dell'art. 31 della L.448/98 non è consentito procedere all'affrancazione dai "vincoli sociali" (prezzo massimo di cessione e locazione e vincol soggettivi) per gli immobili in regime di locazione.

VINCOLO LOCATIZIO / INALIENABILITA' TEMPORANEA

Così come già evidenziato sul compendio pignorato grava un vincolo locatizio venticinquennale costituito con Atto a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la

. La permanenza o meno di tale vincolo in capo all'aggiudicatario condiziona il valore di stima del bene. Per quanto testé riportato la Regione Lazio chiede che sia garantita la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; per contro tale vincolo di inalienabilità temporanea non sembra porre limiti alla vendita coattiva alla quale dovranno partecipare soggetti aventi i requisiti richiesti dalle norme vigenti e dagli atti convenzionali, requisiti previsti per gli stessi locatari. Visto il grado di incertezza sulla questione il sottoscritto Esperto ha provveduto a stimare cautelativamente il compendio pignorato tenendo conto di tale vincolo ed evidenziando per ogni singolo Lotto il valore del bene al netto della decurtazione operata nel caso si decidesse di procedere diversamente; dovrebbe rimanere comunque fermo il vincolo di inalienabilità di cui all'art. 20 L. 179/92. In entrambi i casi il prezzo a base d'asta risulta inferiore al prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato.

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

BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 27, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 179 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e per i suoi successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa



in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;

- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;

- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);

- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;

- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;

- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la _____ - il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

Nel merito si precisa che con l'intervenuta Delibera di G.R.L. n. 545 del 04/08/2020, la Regione Lazio ha disposto:

1. di mantenere il vincolo pubblicistico di destinazione degli alloggi realizzati con finanziamento regionale in locazione in regime di edilizia residenziale agevolata, secondo le finalità di cui al bando di concorso, ex D.G.R.L. n. 2036/2000;

2. di disporre la decadenza dell'operatore economico " _____ " da soggetto beneficiario del finanziamento di € 2.602.942,77, assegnato con D.G.R.L. 20 giugno 2003, n. 525;

3. di mantenere l'intero importo pari ad € 2.602.942,77 corrispondente al 100% del finanziamento complessivo erogato dalla Regione sugli alloggi con il medesimo realizzati, in ragione della finalità pubblica di evidente carattere sociale cui restano destinati e procedere con la realizzazione e attuazione del programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica, finalizzato alla costruzione di alloggi destinati alla locazione di cui alla DGR n. 2036/2000, legandolo, indissolubilmente, ai soggetti locatari/proprietari (fruitori finali) effettivamente beneficiari del Programma;

4. di disporre che il mantenimento del finanziamento utilizzato per la realizzazione degli alloggi, ed il suo collegamento funzionale ai fruitori finali, determina in capo a Roma Capitale la gestione degli immobili garantendo il mantenimento del vincolo pubblicistico di destinazione del finanziamento, secondo le finalità del bando;

5. di disporre altresì che l'Amministrazione comunale, competente alla determinazione e alla vigilanza della corretta applicazione dei suddetti prezzi di cessione, provvederà ad effettuare il controllo e a recuperare l'eventuale somma impropriamente percepita dall'operatore, trasferendola ai fruitori finali (locatari/proprietari); in merito alla vigilanza sulle attività svolte dall'Amministrazione comunale sarà esercitata dalla Direzione per le Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica.

Con riferimento alla suddetta delibera la Regione Lazio dispone pertanto la decadenza dell'operatore mantenendo l'intero finanziamento in capo ai fruitori finali (proprietari, locatari), compresa quindi la quota testé indicata relativa all'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale. In precedenza l'Ente, con comunicazione inviata a codesto Tribunale e depositata nel fascicolo in data 05/04/2019, aveva manifestato



l'intenzione, preso atto della procedura esecutiva a carico dell'operatore/attuatore dell'intervento edilizio ed in considerazione del finanziamento concesso a quest'ultimo, di "[...] porre in essere le azioni per il recupero del credito[...]".

Per quanto già evidenziato il suddetto Atto d'Obbligo - "VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE" - nonché quello successivo relativo alla trasformazione in "VINCOLO VENTICINQUENNALE", dispongono in capo al solo operatore la restituzione di tale anticipazione ovvero, in caso di vendita in blocco, al nuovo unico proprietario, proprio in virtù degli impegni ed obblighi assunti e trascritti. Stesse indicazioni sono riportate nelle direttive per l'attuazione del programma ex D.G.R.L. n. 2036/2000, approvate con D.G.R.L. 710/2005. Nulla è pertanto disposto in merito ad una vendita frazionata neppure nell'ipotesi di vendita differita alla scadenza del vincolo locatizio (tanto meno, e non potrebbe essere altrimenti, una vendita antecedente alla scadenza del vincolo locatizio effettuata nell'ambito di una procedura esecutiva). Nel merito, per le opportune valutazioni e qualora ritenuto conferente, si riporta quanto previsto dalla Legge Regionale L.R. n°7 2014: - 134 bis. Al fine di garantire il diritto all'abitazione, nel rispetto della normativa vigente, per gli interventi di edilizia agevolata destinati alla locazione è consentita la modifica dei termini di locazione obbligatoria al fine di consentire la trasformazione del titolo di godimento del bene in favore dei locatari interessati. Ai soggetti locatari degli alloggi non interessati alla trasformazione del titolo di godimento dell'immobile è comunque assicurata la possibilità di proseguire nella locazione alle stesse condizioni, temporali ed economiche, originariamente previste. - 134 ter. La trasformazione di cui al comma 134 bis è consentita a condizione che siano restituiti alla Regione, tenuto conto della durata residua dell'originaria locazione obbligatoria, i contributi pubblici erogati a qualsiasi titolo, aggiornati al valore di legge. Ove non si proceda alla trasformazione, alla scadenza del vincolo alla locazione, non dovrà essere restituito nulla, avendo il contributo assolto alla sua funzione. Si precisa che l'ultimo periodo del comma 134 ter deriva dalle innovazioni apportate all'originario testo dall'articolo 32, comma 1, lettera b), della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12.

Con riferimento a tale questione la Regione Lazio nell'Atto di intervento del 16/02/2021, ha avuto modo di precisare, previa interpretazione della normativa in esame nell'ambito della presente procedura esecutiva, quanto segue: "[...] sussiste in capo alla Regione Lazio la volontà di tutelare gli assegnatari degli alloggi e la finalità sociale, in base alla quale è stato concesso il finanziamento, per cui si rende necessario che la vendita del compendio pignorato avvenga tenendo conto degli oneri imposti dalla legge e dagli atti d'obbligo per il raggiungimento della finalità pubblicistica sottesa al finanziamento, atti regolarmente trascritti. In base alle volontà manifestate dall'Amministrazione regionale, la Regione Lazio, quale ente finanziatore di interventi di edilizia agevolata, a fronte di un finanziamento interamente erogato ed utilizzato per la realizzazione degli alloggi da parte del soggetto beneficiario, laddove siano state avviate azioni esecutive nei confronti dell'operatore economico, non pretende di intervenire per chiedere la restituzione delle somme, bensì per mantenere il valore del finanziamento concesso, quale vincolo sugli alloggi, affinché ne beneficino i soggetti utilizzatori finali (a titolo di locazione, ovvero di proprietà), che siano in possesso dei requisiti per fruire dell'agevolazione nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica [...] se nella vendita forzata degli immobili non venissero considerate anche le agevolazioni concesse per la loro costruzione, per il perseguimento di finalità sociali, evidentemente ritenute meritevoli di tutela dall'ordinamento, ed i connessi vincoli, si avrebbe l'effetto, con l'aggiudicazione degli alloggi al miglior offerente, liberi da qualsiasi vincolo, eccezion fatta per il diritto di superficie, che rimarrebbe pur sempre in capo a Roma Capitale, del fallimento dell'operazione di edilizia agevolata, con grave danno sia dei conduttori, ai quali non sarebbe garantita la locazione venticinquennale, sia della Regione, che vedrebbe così pregiudicati l'utilità e la realizzazione dell'intervento finanziato nonché i conseguenti diritti derivanti dall'erogazione del contributo[...]".

A seguito di tali premesse e rimandando nel merito al documento depositato in Atti, lo stesso Ente, richiede, tra gli altri, al Giudice dell'Esecuzione: "[...] che la perizia predisposta dal CTU tenga conto degli oneri reali gravanti sull'immobile per il fine sociale per il quale è stato concesso il finanziamento dalla Regione Lazio, rendendosi, quindi, necessario, di conseguenza, che nell'atto di vendita venga esplicitata la trasmissibilità del vincolo locatizio imposto nonché i termini dello stesso unitamente a tutti gli oneri derivanti dal finanziamento medesimo alla luce del bando, trasposti nel relativo atto d'obbligo e nella convenzione, atti entrambe trascritti, precisando anche la possibilità da parte dei locatari di esercitare il diritto di prelazione, così come previsto dalle specifiche disposizioni sopra richiamate[...]".



Più recentemente, la stessa Regione Lazio, con Det. n. G13212 del 30/09/2022 (Direzione Politiche Abitative - Area "Edilizia Residenziale Agevolata") entrando nel merito delle modalità di definizione del contributo e della somma concessa a titolo di anticipazione agli operatori economici affidatari degli interventi di cui alla DGR n. 2036/2000, ha Determinato quanto segue:

1. di dare atto che nella determinazione del Prezzo Massimo di Cessione al netto della contribuzione pubblica dei programmi di edilizia agevolata in locazione permanente o assegnati in godimento fruente di finanziamenti di cui alla DGR n. 2036/2000, il contributo pubblico da portare a scomputo corrisponde al solo contributo a fondo perduto, pari al 30% del costo convenzionale dell'alloggio;
2. di precisare che sull'operatore economico che ha ricevuto l'ulteriore agevolazione in forma di anticipazione graverà l'obbligo della restituzione secondo le modalità previste dal D.M. 5 agosto 1994 e dai bandi regionali che a dette modalità si sono attenute;
3. di precisare inoltre che in caso di cessione anticipata degli immobili in blocco ai sensi dell'art. 8, comma 6 della legge 179/1992, l'obbligo di restituzione dell'anticipazione dal trentunesimo anno verrà trasferito in capo all'acquirente che subentrerà nell'atto d'obbligo e nella Convenzione ex art. 35 della l. 865/71 e che, dunque, avrà diritto alla detrazione della quota relativa all'anticipazione finanziaria dal prezzo di compravendita;
4. di stabilire infine che l'obbligo di restituzione dell'anticipazione finanziaria rimarrà in capo all'operatore beneficiario ed in nessun caso potrà gravare sugli assegnatari/locatari.

La stessa Regione ha modo inoltre di precisare in tale Atto quanto segue:

- i soggetti attuatori degli interventi di edilizia agevolata ammessi a finanziamento di cui alla DGR n. 2036/2000 che destinano gli alloggi realizzati in regime di locazione permanente ai soggetti in possesso dei requisiti di legge, beneficiano di un finanziamento costituito da due quote, di cui una per contributo a fondo perduto, l'altra a titolo di anticipazione finanziaria;
- in adempimento alle direttive di cui all'allegato A della DGR n. 710/2005, il soggetto attuatore dovrà restituire, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno dalla data della integrale erogazione dell'anticipazione stessa, a mente dell'impegno assunto con atto d'obbligo da sottoscrivere in favore della Regione Lazio in conformità allo schema di cui all'allegato B della D.G.R. 4 agosto 2005 n. 710;
- l'anticipazione finanziaria di cui beneficia l'operatore determina, sostanzialmente, una riduzione degli oneri finanziari per la realizzazione degli alloggi da stimarsi nel Piano Finanziario approvato dall'Assemblea dei soci per le cooperative o nella Relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione per le imprese.

Per quanto rappresentato ed alla luce della intervenuta Delibera Regionale n. 545 del 04/08/2020 nonché delle richieste e delle relative premesse prodotte nel suddetto intervento, non è possibile attestare con assoluta certezza, se non previa e qualificata interpretazione delle norme e degli atti amministrativi conferenti, l'assenza di oneri in capo ai futuri aggiudicatari, di fatto beneficiari dell'intero finanziamento, relativamente alla restituzione di parte dei contributi concessi dalla Regione Lazio (ovvero dell'anticipazione di cui sopra). Nel merito il sottoscritto Esperto, proprio alla luce di tale incertezza e tenuto conto del valore stimato e degli ulteriori deprezzamenti applicati, ha ritenuto opportuno procedere ad una decurtazione, omnicomprensiva del deprezzamento per "vincolo locatizio", pari al 28%, così come quantificata nel capitolo "Stima/formazione lotti"; nel merito si evidenzia che qualora l'aggiudicatario sia legittimato a procedere alla richiesta di svincolo di cui alla L.R. n°7 2014 (prevista e regolamentata dalla Regione Lazio per istanze espressamente avanzate dall'operatore/attuatore dell'intervento congiuntamente al conduttore/assegnatario), il deprezzamento operato alla stima in merito al vincolo locatizio (Cfr. capitolo "PRECISAZIONI"), assorbirebbe parte degli eventuali oneri, in aggiunta alla suddetta decurtazione.

Si prega comunque di prendere atto, anche al fine di un'eventuale partecipazione all'asta, che non è possibile escludere maggiori oneri in capo agli aggiudicatari, qualora sugli stessi ricadano effettivamente gli oneri derivanti dalla restituzione del suddetto finanziamento, così come richiesto dalla Regione Lazio, e non si possa procedere allo svincolo testé citato. Nel merito il sottoscritto Esperto si rimanda alle valutazioni del Giudice.



CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio Giovanni Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della _____ - e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".
 - la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;
 - è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;
 - Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;
 - il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);
 - le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;
 - qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;
 - (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;
 - (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;
- E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

Nel merito si evidenzia quanto segue:

- nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della _____ il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a favore della _____, per la realizzazione di cubature residenziali pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020".
- A seguito di tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di



immobiliari di cui al presente Lotto di vendita.

- da quanto è stato possibile desumere dalla visura del fascicolo depositato presso il Dipartimento PAU - U.O. Edilizia Sociale, il Comune di Roma non ha ad oggi determinato alcun costo definitivo di acquisizione delle aree dell'intero Piano di Zona; alcuni successivi Atti dell'Amministrazione, allegati alla presente, sembrano tra l'altro indicare un costo al mc inferiore a quello determinato all'epoca della Convenzione (pari 23,49 euro/mc - cubatura residenziale in diritto di superficie). Allo stato pertanto, in merito all'eventuale conguaglio testé indicato, non si può che fare ancora riferimento, per la valutazione dei beni, a quanto già stimato dalla stessa Amministrazione (relativamente all'intero Piano di Zona) e corrisposto, per la quota dovuta, dal Concessionario. Si prega di prendere atto che l'Amministrazione comunale a seguito di formale richiesta (Cfr. accesso agli Atti allegato alla presente) non ha fornito ulteriori e più precisi dati e/o informazioni.

- è allegata alla presente perizia la Tabella relativa ai prezzi massimi di cessione e locazione.

-

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Gasparini Alessandra del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Oscar De Vincentiis del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.-

BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 27, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.

n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 27, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.

n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

PARTI COMUNI

BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;
- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 20,04 - Cantina 0,19

Tabella B "Scale - Ascensore" scala B - Appartamento 40,62 - Cantina 0,30

BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 27, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B "Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 27, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti posti auto n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 5 posto al PRIMO PIANO della SCALA B risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di cucina e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a



mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale.

La CANTINA 5/B al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 27, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1 - T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dato aggiornato.

BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 27, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dato aggiornato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1 - T

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006	- 1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734	



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	26/06/2006	83621	48767
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 27, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



	ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:				
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006	- 1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1 - T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data



18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018

Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087

Quota: piena proprietà superficiaria

A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.

Contro

Oneri di cancellazione

ND

BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 27, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007

Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628

Quota: piena proprietà superficiaria

Importo: € 5.400.000,00

A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.

Contro

Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data



18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";
- Rete Ecologica: nulla da segnalare;
- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):
- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;
- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

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

BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 27, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA



BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);

- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).

- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato ne procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il sottoscritto Esperto non ha repito l'Attestato di Prestazione Energetica resosi necessario a seguito della recente sostituzione della Caldaia. Non è stato possibile produrre tale Attestato in quanto non disponibili il libretto e la revisione periodica.



BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 27, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.000,00



Non avendo reperito dati recenti si è fatto riferimento alla documentazione ed alle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio per l'anno 2018, decurtando cautelativamente dal valore di stima un importo pari a circa il doppio delle spese condominiali determinate a tale anno. Si prega pertanto di prendere atto che tale importo potrebbe non corrispondere (sia in difetto che in eccesso) a quanto effettivamente dovuto (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati di cui al presente Lotto.

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, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 27, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.



LOTTO 26



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 51** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 6, piano 2 - T
- **Bene N° 52** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 29, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 51 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°6 sita al piano terra della stessa Scala.

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

BENE N° 52 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 29, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 29) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 51 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

BENE N° 52 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 29, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

TITOLARITÀ

BENE N° 51 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2 - T

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)



Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno è stato realizzato l'edificio di cui sono parte i beni pignorati.

Si precisa che nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della
il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha
proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a
favore della per la realizzazione di cubature residenziali
pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale
e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del
diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto
beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020". A seguito di
tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di immobiliari di cui al
presente Lotto di vendita.

BENE N° 52 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 29, PIANO S1

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

CONFINI

BENE N° 51 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2 - T

L'Appartamento confina: ad ovest con vano scala, a nord ed est con distacco su corte comune, a sud con corridoio comune.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n° 5, cantina n° 7, salvo altri.



BENE N° 52 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 29, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 27; - posto auto n° 31; - terrapieno; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 51 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,40 mq	85,40 mq	1,00	85,40 mq	2,70 m	2
balcone	4,60 mq	5,60 mq	0,25	1,40 mq	2,70 m	2
cantina	2,50 mq	3,30 mq	0,20	0,66 mq	3,15 m	T
Totale superficie convenzionale:				87,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,46 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

BENE N° 52 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 29, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,50 mq	14,50 mq	0,35	5,07 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				5,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,07 mq		



Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 51 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	- Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	Proprietà per 1/2 - Proprietà per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	- Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede:	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00



	ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 19603.1/2007)	
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	Proprietà per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 57 Categoria A2
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 57 Categoria A2

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarità") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).



BENE N° 52 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 29, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	- Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	Proprieta` per 1/2 - Proprieta` per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	- Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 19603.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	Proprieta` per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62



Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	- Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 103 Categoria C6
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 103 Categoria C6

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarietà") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 51 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2 - T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato



				Cens.	a		nza	catasta le			
	1023	9124	57		A2	5	5	Totale: 87 m ² Totale escluse aree scoperte: 86 m ² mq	697,22 €	2 - T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

BENE N° 52 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 29, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catasta le	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	103		C6	12	12 mq	12 mq mq	48,34 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

PRECISAZIONI

BENE N° 51 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2 - T



La presente perizia provvede ad aggiornare, per i Lotti ancora non aggiudicati, quella depositata in data 21/06/2019 così come integrata in data 11/11/2019 ed in ultimo in data 03/03/2021 (in quest'ultimo caso relativamente alla sola precisazione richiesta dal Giudice in merito ai prezzi massimi di cessione). Con tale aggiornamento si prende atto, tra gli altri, di quanto segue:

- dei provvedimenti resi in data 22 marzo 2021 e 1 febbraio 2023 del Giudice dell'Esecuzione in cui, partendo dalla premessa interpretativa che la legge di bilancio 2021 ha inteso dare rilievo alla tutela della finalità sociale dell'intervento edilizio anche in sede di vendita forzata, si è motivatamente ritenuto che tale tutela possa perseguirsi, anche in sede espropriativa, solo con il rispetto dei vincoli stabiliti dalla convenzione e da eventuali atti d'obbligo alla libera circolazione e/o locazione del bene, vincoli attraverso i quali si realizza il concreto perseguimento dell'interesse pubblico;

- delle richieste avanzate dalla Regione Lazio ovvero dall'Ente finanziatore, oltre che in altre Procedure di codesto Tribunale riguardanti l'Edilizia Convenzionata ed Agevolata, anche in questa Procedura, con intervento del 16/02/2021; in particolare tale Ente richiede, così interpretando le Norme e gli Atti di cui all'edilizia convenzionata - agevolata, che siano garantiti: - la determinazione del prezzo di vendita di base d'asta entro il limite del prezzo massimo di cessione; - la sussistenza in capo all'aggiudicatario del bene dei requisiti soggettivi previsti dalla legge e dagli atti convenzionali; - la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; - il diritto di prelazione in capo al conduttore; - tutti gli altri oneri riconnessi al finanziamento pubblico dell'intervento, come risultanti dagli atti d'obbligo e dalla convenzione edilizia, regolarmente trascritti (Cfr. nel merito anche il capitolo "PATTI"). A parere del suddetto Ente "[...]L'acquisto da parte dell'aggiudicatario in sede di esecuzione forzata, pur essendo indipendente dalla volontà del precedente proprietario, in quanto da ricollegarsi ad un provvedimento del giudice dell'esecuzione, ha natura di acquisto a titolo derivativo e non originario, in quanto si traduce nella trasmissione dello stesso diritto del debitore esecutato; pertanto, unitamente al trasferimento della proprietà superficaria, verranno trasferiti anche gli obblighi ad essa connessi, discendenti dall'erogazione del finanziamento[...]".

Nel merito si prega di prendere atto che quanto dedotto/rappresentato esige quale presupposto, la permanenza, nei confronti di terzi (aggiudicatari e successivi aventi causa), delle obbligazioni e degli impegni assunti dal Concessionario in sede di Convenzione (ex art. 35 legge 865/1971) anche dopo l'annullamento con effetto "ex tunc" di quest'ultima da parte dell'Amministrazione Comunale (Cfr. Deliberazione Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021).

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 nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto d'obbligo trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Rimandando nel merito al Capitolo "PATTI" si ritiene opportuno precisare quanto segue:

- tra i suddetti vincoli si annoverano, tra gli altri:

- a) il prezzo massimo di cessione e quello di locazione;
- b) i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi rientranti nell'edilizia agevolata;
- c) il vincolo temporale di locazione.

PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E LOCAZIONE

Con riferimento al prezzo massimo di cessione ed a quello di locazione sembra ormai pacifico che tali vincoli, previsti dalla Convenzione e ancora prima dalla normativa vigente, seguono il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita (salva l'affrancazione di cui appresso), al fine di garantire l'interesse pubblico sotteso a questo tipo di programmi edilizi, per di più realizzati attraverso contributi regionali. 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.

Nel merito si evidenzia che il valore di stima (ovvero quello a base d'asta) dei beni pignorati di cui al presente Lotto, al netto delle decurtazioni operate, risulta inferiore al relativo prezzo massimo di cessione così come di seguito determinato/adequato. In fase di gara non potrà essere assicurato il supermento del Valore a base d'Asta.

Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad effettuare un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al compendio pignorato aggiornandoli in base all'indice ISTAT sul costo della vita (a partire dalla data di fine lavori - 29/09/2009 - maggiorata di sei mesi) ed applicando successivamente un deprezzamento, in considerazione dello stato di conservazione dei beni e dell'età dell'edificio, pari al 10%, calcolato cautelativamente sull'intero importo in precedenza determinato ovvero al lordo del corrispettivo di cessione.

Da cui, relativamente al presente LOTTO, si ha:

Tabella approvata

Prezzo di massima cesione: 133.489,61 euro (al netto del contributo regionale)

Locazione Annuia: 5.740,05 euro

Tabella a seguito di adeguamento di massima (sempre al netto del contributo regionale).

Prezzo di massima cessione: 153.179,32 euro

Locazione Annuia: 6.586,71 euro (pari al 4,3% del prezzo di massima cessione, così come adeguato, al netto del contributo regionale)

Si prega di prendere atto che sarà onere dell'aggiudicatario determinare, al momento della rivendita o della locazione del compendio pignorato, l'effettivo corrispettivo massimo di cessione e locazione determinato ai sensi degli artt. 11 e 12 del Disciplinare, parte integrante della Convenzione per la concessione del diritto di superficie. Il tutto fatta salva l'eventuale precedente affrancazione dai "vincolo sociali" di cui al art. 31 della Legge 448/1998.

REQUISITI SOGGETTIVI E PRELAZIONE

In merito ai requisiti soggettivi ed al diritto di prelazione a favore dei conduttori si rimanda espressamente agli atti convenzionali (allegati alla presente), alle norme ed ai regolamenti vigenti alla data della procedura di vendita nonché a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione con Provvedimento del 1 febbraio 2023.

ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE (determinati a fini estimativi - Cfr. Capitolo Stima/Formazione Lotti)

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, elaborato secondo il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020.

In base a tale calcolo (che si allega alla presente perizia per le opportune verifiche) i suddetti oneri risultano pari a zero.

Così come indicato nella nota a margine dalla stessa Amministrazione tale calcolo ha valore meramente presuntivo rimanendo a carico e cura degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale.

Nel merito, il sottoscritto Esperto, ha provveduto comunque a detrarre dal valore di stima gli oneri di cui alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione comprensivi di quelli relativi agli Atti di modifica della Convenzione (escluse imposte, tasse ecc.), quantificati forfettariamente in euro 6.000.

Si precisa nel merito quanto segue:

- per il Piano di Zona in oggetto non è ancora consentita dell'Amministrazione la trasformazione del diritto di



superficie in diritto di proprietà.

- ai sensi del comma 49bis dell'art. 31 della L.448/98 non è consentito procedere all'affrancazione dai "vincoli sociali" (prezzo massimo di cessione e locazione e vincol soggettivi) per gli immobili in regime di locazione.

VINCOLO LOCATIZIO / INALIENABILITA' TEMPORANEA

Così come già evidenziato sul compendio pignorato grava un vincolo locatizio venticinquennale costituito con Atto a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la

. La permanenza o meno di tale vincolo in capo all'aggiudicatario condiziona il valore di stima del bene. Per quanto testé riportato la Regione Lazio chiede che sia garantita la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; per contro tale vincolo di inalienabilità temporanea non sembra porre limiti alla vendita coattiva alla quale dovranno partecipare soggetti aventi i requisiti richiesti dalle norme vigenti e dagli atti convenzionali, requisiti previsti per gli stessi locatari. Visto il grado di incertezza sulla questione il sottoscritto Esperto ha provveduto a stimare cautelativamente il compendio pignorato tenendo conto di tale vincolo ed evidenziando per ogni singolo Lotto il valore del bene al netto della decurtazione operata nel caso si decidesse di procedere diversamente; dovrebbe rimanere comunque fermo il vincolo di inalienabilità di cui all'art. 20 L. 179/92. In entrambi i casi il prezzo a base d'asta risulta inferiore al prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato.

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

BENE N° 52 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 29, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

BENE N° 51 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 179 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;
- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;
- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella



domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);

- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;

- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;

- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la

- il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

Nel merito si precisa che con l'intervenuta Delibera di G.R.L. n. 545 del 04/08/2020, la Regione Lazio ha disposto:

1. di mantenere il vincolo pubblicistico di destinazione degli alloggi realizzati con finanziamento regionale in locazione in regime di edilizia residenziale agevolata, secondo le finalità di cui al bando di concorso, ex D.G.R.L. n. 2036/2000;

2. di disporre la decadenza dell'operatore economico " " da soggetto beneficiario del finanziamento di € 2.602.942,77, assegnato con D.G.R.L. 20 giugno 2003, n. 525;

3. di mantenere l'intero importo pari ad € 2.602.942,77 corrispondente al 100% del finanziamento complessivo erogato dalla Regione sugli alloggi con il medesimo realizzati, in ragione della finalità pubblica di evidente carattere sociale cui restano destinati e procedere con la realizzazione e attuazione del programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica, finalizzato alla costruzione di alloggi destinati alla locazione di cui alla DGR n. 2036/2000, legandolo, indissolubilmente, ai soggetti locatari/proprietari (fruitori finali) effettivamente beneficiari del Programma;

4. di disporre che il mantenimento del finanziamento utilizzato per la realizzazione degli alloggi, ed il suo collegamento funzionale ai fruitori finali, determina in capo a Roma Capitale la gestione degli immobili garantendo il mantenimento del vincolo pubblicistico di destinazione del finanziamento, secondo le finalità del bando;

5. di disporre altresì che l'Amministrazione comunale, competente alla determinazione e alla vigilanza della corretta applicazione dei suddetti prezzi di cessione, provvederà ad effettuare il controllo e a recuperare l'eventuale somma impropriamente percepita dall'operatore, trasferendola ai fruitori finali (locatari/proprietari); in merito alla vigilanza sulle attività svolte dall'Amministrazione comunale sarà esercitata dalla Direzione per le Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica.

Con riferimento alla suddetta delibera la Regione Lazio dispone pertanto la decadenza dell'operatore mantenendo l'intero finanziamento in capo ai fruitori finali (proprietari, locatari), compresa quindi la quota testé indicata relativa all'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale. In precedenza l'Ente, con comunicazione inviata a codesto Tribunale e depositata nel fascicolo in data 05/04/2019, aveva manifestato l'intenzione, preso atto della procedura esecutiva a carico dell'operatore/attuatore dell'intervento edilizio ed in considerazione del finanziamento concesso a quest'ultimo, di "[...] porre in essere le azioni per il recupero del credito[...]".

Per quanto già evidenziato il suddetto Atto d'Obbligo - "VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE" - nonché quello successivo relativo alla trasformazione in "VINCOLO VENTICINQUENNALE", dispongono in capo al solo



operatore la restituzione di tale anticipazione ovvero, in caso di vendita in blocco, al nuovo unico proprietario, proprio in virtù degli impegni ed obblighi assunti e trascritti. Stesse indicazioni sono riportate nelle direttive per l'attuazione del programma ex D.G.R.L. n. 2036/2000, approvate con D.G.R.L. 710/2005. Nulla è pertanto disposto in merito ad una vendita frazionata neppure nell'ipotesi di vendita differita alla scadenza del vincolo locatizio (tanto meno, e non potrebbe essere altrimenti, una vendita antecedente alla scadenza del vincolo locatizio effettuata nell'ambito di una procedura esecutiva). Nel merito, per le opportune valutazioni e qualora ritenuto conferente, si riporta quanto previsto dalla Legge Regionale L.R. n°7 2014: - 134 bis. Al fine di garantire il diritto all'abitazione, nel rispetto della normativa vigente, per gli interventi di edilizia agevolata destinati alla locazione è consentita la modifica dei termini di locazione obbligatoria al fine di consentire la trasformazione del titolo di godimento del bene in favore dei locatari interessati. Ai soggetti locatari degli alloggi non interessati alla trasformazione del titolo di godimento dell'immobile è comunque assicurata la possibilità di proseguire nella locazione alle stesse condizioni, temporali ed economiche, originariamente previste. - 134 ter. La trasformazione di cui al comma 134 bis è consentita a condizione che siano restituiti alla Regione, tenuto conto della durata residua dell'originaria locazione obbligatoria, i contributi pubblici erogati a qualsiasi titolo, aggiornati al valore di legge. Ove non si proceda alla trasformazione, alla scadenza del vincolo alla locazione, non dovrà essere restituito nulla, avendo il contributo assolto alla sua funzione. Si precisa che l'ultimo periodo del comma 134 ter deriva dalle innovazioni apportate all'originario testo dall'articolo 32, comma 1, lettera b), della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12.

Con riferimento a tale questione la Regione Lazio nell'Atto di intervento del 16/02/2021, ha avuto modo di precisare, previa interpretazione della normativa in esame nell'ambito della presente procedura esecutiva, quanto segue: "[...] sussiste in capo alla Regione Lazio la volontà di tutelare gli assegnatari degli alloggi e la finalità sociale, in base alla quale è stato concesso il finanziamento, per cui si rende necessario che la vendita del compendio pignorato avvenga tenendo conto degli oneri imposti dalla legge e dagli atti d'obbligo per il raggiungimento della finalità pubblicistica sottesa al finanziamento, atti regolarmente trascritti. In base alle volontà manifestate dall'Amministrazione regionale, la Regione Lazio, quale ente finanziatore di interventi di edilizia agevolata, a fronte di un finanziamento interamente erogato ed utilizzato per la realizzazione degli alloggi da parte del soggetto beneficiario, laddove siano state avviate azioni esecutive nei confronti dell'operatore economico, non pretende di intervenire per chiedere la restituzione delle somme, bensì per mantenere il valore del finanziamento concesso, quale vincolo sugli alloggi, affinché ne beneficino i soggetti utilizzatori finali (a titolo di locazione, ovvero di proprietà), che siano in possesso dei requisiti per fruire dell'agevolazione nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica [...] se nella vendita forzata degli immobili non venissero considerate anche le agevolazioni concesse per la loro costruzione, per il perseguimento di finalità sociali, evidentemente ritenute meritevoli di tutela dall'ordinamento, ed i connessi vincoli, si avrebbe l'effetto, con l'aggiudicazione degli alloggi al miglior offerente, liberi da qualsiasi vincolo, eccezion fatta per il diritto di superficie, che rimarrebbe pur sempre in capo a Roma Capitale, del fallimento dell'operazione di edilizia agevolata, con grave danno sia dei conduttori, ai quali non sarebbe garantita la locazione venticinquennale, sia della Regione, che vedrebbe così pregiudicati l'utilità e la realizzazione dell'intervento finanziato nonché i conseguenti diritti derivanti dall'erogazione del contributo[...]".

A seguito di tali premesse e rimandando nel merito al documento depositato in Atti, lo stesso Ente, richiede, tra gli altri, al Giudice dell'Esecuzione: "[...] che la perizia predisposta dal CTU tenga conto degli oneri reali gravanti sull'immobile per il fine sociale per il quale è stato concesso il finanziamento dalla Regione Lazio, rendendosi, quindi, necessario, di conseguenza, che nell'atto di vendita venga esplicitata la trasmissibilità del vincolo locatizio imposto nonché i termini dello stesso unitamente a tutti gli oneri derivanti dal finanziamento medesimo alla luce del bando, trasposti nel relativo atto d'obbligo e nella convenzione, atti entrambe trascritti, precisando anche la possibilità da parte dei locatari di esercitare il diritto di prelazione, così come previsto dalle specifiche disposizioni sopra richiamate[...]".

Più recentemente, la stessa Regione Lazio, con Det. n. G13212 del 30/09/2022 (Direzione Politiche Abitative - Area "Edilizia Residenziale Agevolata") entrando nel merito delle modalità di definizione del contributo e della somma concessa a titolo di anticipazione agli operatori economici affidatari degli interventi di cui alla DGR n. 2036/2000, ha Determinato quanto segue:

1. di dare atto che nella determinazione del Prezzo Massimo di Cessione al netto della contribuzione pubblica



dei programmi di edilizia agevolata in locazione permanente o assegnati in godimento fruente di finanziamenti di cui alla DGR n. 2036/2000, il contributo pubblico da portare a scomputo corrisponde al solo contributo a fondo perduto, pari al 30% del costo convenzionale dell'alloggio;

2. di precisare che sull'operatore economico che ha ricevuto l'ulteriore agevolazione in forma di anticipazione graverà l'obbligo della restituzione secondo le modalità previste dal D.M. 5 agosto 1994 e dai bandi regionali che a dette modalità si sono attenute;

3. di precisare inoltre che in caso di cessione anticipata degli immobili in blocco ai sensi dell'art. 8, comma 6 della legge 179/1992, l'obbligo di restituzione dell'anticipazione dal trentunesimo anno verrà trasferito in capo all'acquirente che subentrerà nell'atto d'obbligo e nella Convenzione ex art. 35 della l. 865/71 e che, dunque, avrà diritto alla detrazione della quota relativa all'anticipazione finanziaria dal prezzo di compravendita;

4. di stabilire infine che l'obbligo di restituzione dell'anticipazione finanziaria rimarrà in capo all'operatore beneficiario ed in nessun caso potrà gravare sugli assegnatari/locatari.

La stessa Regione ha modo inoltre di precisare in tale Atto quanto segue:

- i soggetti attuatori degli interventi di edilizia agevolata ammessi a finanziamento di cui alla DGR n. 2036/2000 che destinano gli alloggi realizzati in regime di locazione permanente ai soggetti in possesso dei requisiti di legge, beneficiano di un finanziamento costituito da due quote, di cui una per contributo a fondo perduto, l'altra a titolo di anticipazione finanziaria;

- in adempimento alle direttive di cui all'allegato A della DGR n. 710/2005, il soggetto attuatore dovrà restituire, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno dalla data della integrale erogazione dell'anticipazione stessa, a mente dell'impegno assunto con atto d'obbligo da sottoscrivere in favore della Regione Lazio in conformità allo schema di cui all'allegato B della D.G.R. 4 agosto 2005 n. 710;

- l'anticipazione finanziaria di cui beneficia l'operatore determina, sostanzialmente, una riduzione degli oneri finanziari per la realizzazione degli alloggi da stimarsi nel Piano Finanziario approvato dall'Assemblea dei soci per le cooperative o nella Relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione per le imprese.

Per quanto rappresentato ed alla luce della intervenuta Delibera Regionale n. 545 del 04/08/2020 nonché delle richieste e delle relative premesse prodotte nel suddetto intervento, non è possibile attestare con assoluta certezza, se non previa e qualificata interpretazione delle norme e degli atti amministrativi conferenti, l'assenza di oneri in capo ai futuri aggiudicatari, di fatto beneficiari dell'intero finanziamento, relativamente alla restituzione di parte dei contributi concessi dalla Regione Lazio (ovvero dell'anticipazione di cui sopra). Nel merito il sottoscritto Esperto, proprio alla luce di tale incertezza e tenuto conto del valore stimato e degli ulteriori deprezzamenti applicati, ha ritenuto opportuno procedere ad una decurtazione, omnicomprensiva del deprezzamento per "vincolo locatizio", pari al 28%, così come quantificata nel capitolo "Stima/formazione lotti"; nel merito si evidenzia che qualora l'aggiudicatario sia legittimato a procedere alla richiesta di svincolo di cui alla L.R. n°7 2014 (prevista e regolamentata dalla Regione Lazio per istanze espressamente avanzate dall'operatore/attuatore dell'intervento congiuntamente al conduttore/assegnatario), il deprezzamento operato alla stima in merito al vincolo locatizio (Cfr. capitolo "PRECISAZIONI"), assorbirebbe parte degli eventuali oneri, in aggiunta alla suddetta decurtazione.

Si prega comunque di prendere atto, anche al fine di un'eventuale partecipazione all'asta, che non è possibile escludere maggiori oneri in capo agli aggiudicatari, qualora sugli stessi ricadano effettivamente gli oneri derivanti dalla restituzione del suddetto finanziamento, così come richiesto dalla Regione Lazio, e non si possa procedere allo svincolo testé citato. Nel merito il sottoscritto Esperto si rimanda alle valutazioni del Giudice.

CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio Giovanni Ungari Trasatti del



16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della
- e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".
 - la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;
 - è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;
 - Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;
 - il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);
 - le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;
 - qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;
 - (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;
 - (art. 5 "Disciplinare") i soci della Cooperativa devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;
- E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

Nel merito si evidenzia quanto segue:

- nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della
il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a favore della
, per la realizzazione di cubature residenziali pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020".
A seguito di tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di immobiliari di cui al presente Lotto di vendita.

- da quanto è stato possibile desumere dalla visura del fascicolo depositato presso il Dipartimento PAU - U.O. Edilizia Sociale, il Comune di Roma non ha ad oggi determinato alcun costo definitivo di acquisizione delle aree dell'intero Piano di Zona; alcuni successivi Atti dell'Amministrazione, allegati alla presente, sembrano tra l'altro



indicare un costo al mc inferiore a quello determinato all'epoca della Convenzione (pari 23,49 euro/mc - cubatura residenziale in diritto di superficie). Allo stato pertanto, in merito all'eventuale conguaglio testé indicato, non si può che fare ancora riferimento, per la valutazione dei beni, a quanto già stimato dalla stessa Amministrazione (relativamente all'intero Piano di Zona) e corrisposto, per la quota dovuta, dal Concessionario. Si prega di prendere atto che l'Amministrazione comunale a seguito di formale richiesta (Cfr. accesso agli Atti allegato alla presente) non ha fornito ulteriori e più precisi dati e/o informazioni.

- è allegata alla presente perizia la Tabella relativa ai prezzi massimi di cessione e locazione.

-

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Gasparini Alessandra del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Oscar De Vincentiis del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.-

BENE N° 52 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 29, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

STATO CONSERVATIVO



BENE N° 51 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.
n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

BENE N° 52 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 29, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.
n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

PARTI COMUNI

BENE N° 51 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;
- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 20,55 - Cantina 0,19

Tabella B "Scale - Ascensore" scala B - Appartamento 41,66 - Cantina 0,30

BENE N° 52 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 29, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B "Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 51 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2 - T



Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 52 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 29, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 51 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti posti auto n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 6 posto al SECONDO PIANO della SCALA B risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di cucina e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale.



La CANTINA 6/B al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

BENE N° 52 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 29, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 51 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2 - T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/04/2016
- Scadenza contratto: 30/04/2024

Stato della causa in corso per il rilascio

Canoni di locazione

Canone mensile: € 511,34



Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 511,34

Il beni pignorati (LOTTO 26) sono stati concessi in locazione per anni 8 + 4 - a socio della
(Cooperativa associata alla

). Il Custode nominato ha inviato al conduttore immediata disdetta del rapporto locativo. Tale disdetta, nel caso in oggetto, è risultata tempestiva ai fini dell'interruzione del rapporto alla prima scadenza contrattuale, 30/04/2024, in quanto è stata ricevuta entro i 6 mesi antecedenti alla scadenza stessa.

Il contratto di locazione risulta quindi opponibile fino a tale data.

Il sottoscritto Esperto, alla luce dell'imminente scadenza del contratto di affitto e dei tempi per la definizione della procedura, non ha operato alcuna decurtazione al valore di stima (Cfr. adeguamenti per stato di possesso).

BENE N° 52 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 29, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Vedasi quanto riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 51 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2 - T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al		Atto di Conferimento in Società			



30/07/2004	- Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 16/06/2006	- 1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.



Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

BENE N° 52 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 29, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al	Comune di Roma - intera proprietà del	Atto di espropriazione per pubblica utilità			



16/06/2006	terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006	- 1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



BENE N° 51 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2 - T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro

Oneri di cancellazione

ND



BENE N° 52 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 29, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro

Oneri di cancellazione

ND



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 51 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";
- Rete Ecologica: nulla da segnalare;
- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):
- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;
- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

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

BENE N° 52 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 29, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 51 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato ne procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).



Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 52 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 29, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 51 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 750,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.500,00

Non avendo reperito dati recenti si è fatto riferimento alla documentazione ed alle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio per l'anno 2018, decurtando cautelativamente dal valore di stima un importo pari a circa il doppio delle spese condominiali determinate a tale anno. Si prega pertanto di prendere atto che tale importo potrebbe non corrispondere (sia in difetto che in eccesso) a quanto effettivamente dovuto (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati di cui al presente Lotto.

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, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

BENE N° 52 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 29, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.



LOTTO 27



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 53** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 7, piano 2 - T
- **Bene N° 54** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 31, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 53 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 2 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere, ripostiglio, balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°7 sita al piano terra della stessa Scala.

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

BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 31, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 31) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 53 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 2 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 31, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

TITOLARITÀ

BENE N° 53 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 2 - T

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)



Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno è stato realizzato l'edificio di cui sono parte i beni pignorati.

Si precisa che nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della _____, il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a favore della _____, per la realizzazione di cubature residenziali pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020". A seguito di tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di immobiliari di cui al presente Lotto di vendita.

BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 31, PIANO S1

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

CONFINI

BENE N° 53 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 2 - T

L'Appartamento confina: a nord con corridoio comune, ad est e sud con distacco su corte comune, a ovest con appartamento interno 8, salvo altri.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n°6, distacco su corte comune, salvo altri.



BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 31, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 29; - posto auto n° 33; terrapieno; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 53 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 2 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	78,50 mq	1,00	78,50 mq	2,70 m	2
balcone	4,50 mq	5,40 mq	0,25	1,35 mq	2,70 m	2
cantina	2,60 mq	3,60 mq	0,20	0,72 mq	3,15 m	T
Totale superficie convenzionale:				80,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,57 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 31, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,50 mq	13,50 mq	0,35	4,72 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,72 mq		



Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 53 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 2 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	- Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	Proprietà per 1/2 - Proprietà per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	- Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede:	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00



	ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 19603.1/2007)	
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	Proprietà per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 58 Categoria A2
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 58 Categoria A2

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarità") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).



BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 31, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	- Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	Proprietà per 1/2 - Proprietà per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	- Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 19603.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	Proprietà per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62



Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 105 Categoria C6, Cons. i
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 105 Categoria C6

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarità") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 53 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 2 - T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato



				Cens.	a		nza	catasta le			
	1023	9124	58		A2	5	4,5	Totale: 80 m ² Totale escluse aree scoperte: 79 m ² mq	627,5 €	2 - T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale.

BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 31, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	105		C6	12	12 mq	12 mq mq	48,34 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

PRECISAZIONI

BENE N° 53 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 2 - T



La presente perizia provvede ad aggiornare, per i Lotti ancora non aggiudicati, quella depositata in data 21/06/2019 così come integrata in data 11/11/2019 ed in ultimo in data 03/03/2021 (in quest'ultimo caso relativamente alla sola precisazione richiesta dal Giudice in merito ai prezzi massimi di cessione). Con tale aggiornamento si prende atto, tra gli altri, di quanto segue:

- dei provvedimenti resi in data 22 marzo 2021 e 1 febbraio 2023 del Giudice dell'Esecuzione in cui, partendo dalla premessa interpretativa che la legge di bilancio 2021 ha inteso dare rilievo alla tutela della finalità sociale dell'intervento edilizio anche in sede di vendita forzata, si è motivatamente ritenuto che tale tutela possa perseguirsi, anche in sede espropriativa, solo con il rispetto dei vincoli stabiliti dalla convenzione e da eventuali atti d'obbligo alla libera circolazione e/o locazione del bene, vincoli attraverso i quali si realizza il concreto perseguimento dell'interesse pubblico;

- delle richieste avanzate dalla Regione Lazio ovvero dall'Ente finanziatore, oltre che in altre Procedure di codesto Tribunale riguardanti l'Edilizia Convenzionata ed Agevolata, anche in questa Procedura, con intervento del 16/02/2021; in particolare tale Ente richiede, così interpretando le Norme e gli Atti di cui all'edilizia convenzionata - agevolata, che siano garantiti: - la determinazione del prezzo di vendita di base d'asta entro il limite del prezzo massimo di cessione; - la sussistenza in capo all'aggiudicatario del bene dei requisiti soggettivi previsti dalla legge e dagli atti convenzionali; - la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; - il diritto di prelazione in capo al conduttore; - tutti gli altri oneri riconnessi al finanziamento pubblico dell'intervento, come risultanti dagli atti d'obbligo e dalla convenzione edilizia, regolarmente trascritti (Cfr. nel merito anche il capitolo "PATTI"). A parere del suddetto Ente "[...]L'acquisto da parte dell'aggiudicatario in sede di esecuzione forzata, pur essendo indipendente dalla volontà del precedente proprietario, in quanto da ricollegarsi ad un provvedimento del giudice dell'esecuzione, ha natura di acquisto a titolo derivativo e non originario, in quanto si traduce nella trasmissione dello stesso diritto del debitore esecutato; pertanto, unitamente al trasferimento della proprietà superficaria, verranno trasferiti anche gli obblighi ad essa connessi, discendenti dall'erogazione del finanziamento[...]".

Nel merito si prega di prendere atto che quanto dedotto/rappresentato esige quale presupposto, la permanenza, nei confronti di terzi (aggiudicatari e successivi aventi causa), delle obbligazioni e degli impegni assunti dal Concessionario in sede di Convenzione (ex art. 35 legge 865/1971) anche dopo l'annullamento con effetto "ex tunc" di quest'ultima da parte dell'Amministrazione Comunale (Cfr. Deliberazione Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021).

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 nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto d'obbligo trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Rimandando nel merito al Capitolo "PATTI" si ritiene opportuno precisare quanto segue:

- tra i suddetti vincoli si annoverano, tra gli altri:
- a) il prezzo massimo di cessione e quello di locazione;
 - b) i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi rientranti nell'edilizia agevolata;
 - c) il vincolo temporale di locazione.

PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E LOCAZIONE

Con riferimento al prezzo massimo di cessione ed a quello di locazione sembra ormai pacifico che tali vincoli, previsti dalla Convenzione e ancora prima dalla normativa vigente, seguono il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita (salva l'affrancazione di cui appresso), al fine di garantire l'interesse pubblico sotteso a questo tipo di programmi edilizi, per di più realizzati attraverso contributi regionali. 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.

Nel merito si evidenzia che il valore di stima (ovvero quello a base d'asta) dei beni pignorati di cui al presente Lotto, al netto delle decurtazioni operate, risulta inferiore al relativo prezzo massimo di cessione così come di seguito determinato/adequato. In fase di gara non potrà essere assicurato il supermento del Valore a base d'Asta.

Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad effettuare un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al compendio pignorato aggiornandoli in base all'indice ISTAT sul costo della vita (a partire dalla data di fine lavori - 29/09/2009 - maggiorata di sei mesi) ed applicando successivamente un deprezzamento, in considerazione dello stato di conservazione dei beni e dell'età dell'edificio, pari al 10%, calcolato cautelativamente sull'intero importo in precedenza determinato ovvero al lordo del corrispettivo di cessione.

Da cui, relativamente al presente LOTTO, si ha:

Tabella approvata

Prezzo di massima cesione: 133.489,61 euro (al netto del contributo regionale)

Locazione Annuale: 5.740,05 euro

Tabella a seguito di adeguamento di massima (sempre al netto del contributo regionale).

Prezzo di massima cessione: 153.179,32 euro

Locazione Annuale: 6.586,71 euro (pari al 4,3% del prezzo di massima cessione, così come adeguato, al netto del contributo regionale)

Si prega di prendere atto che sarà onere dell'aggiudicatario determinare, al momento della rivendita o della locazione del compendio pignorato, l'effettivo corrispettivo massimo di cessione e locazione determinato ai sensi degli artt. 11 e 12 del Disciplinare, parte integrante della Convenzione per la concessione del diritto di superficie. Il tutto fatta salva l'eventuale precedente affrancazione dai "vincoli sociali" di cui al art. 31 della Legge 448/1998.

REQUISITI SOGGETTIVI E PRELAZIONE

In merito ai requisiti soggettivi ed al diritto di prelazione a favore dei conduttori si rimanda espressamente agli atti convenzionali (allegati alla presente), alle norme ed ai regolamenti vigenti alla data della procedura di vendita nonché a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione con Provvedimento del 1 febbraio 2023.

ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE (determinati a fini estimativi - Cfr. Capitolo Stima/Formazione Lotti)

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, elaborato secondo il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020.

In base a tale calcolo (che si allega alla presente perizia per le opportune verifiche) i suddetti oneri risultano pari a zero.

Così come indicato nella nota a margine dalla stessa Amministrazione tale calcolo ha valore meramente presuntivo rimanendo a carico e cura degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale.

Nel merito, il sottoscritto Esperto, ha provveduto comunque a detrarre dal valore di stima gli oneri di cui alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione comprensivi di quelli relativi agli Atti di modifica della Convenzione (escluse imposte, tasse ecc.), quantificati forfettariamente in euro 6.000.

Si precisa nel merito quanto segue:

- per il Piano di Zona in oggetto non è ancora consentita dell'Amministrazione la trasformazione del diritto di



superficie in diritto di proprietà.

- ai sensi del comma 49bis dell'art. 31 della L.448/98 non è consentito procedere all'affrancazione dai "vincoli sociali" (prezzo massimo di cessione e locazione e vincol soggettivi) per gli immobili in regime di locazione.

VINCOLO LOCATIZIO / INALIENABILITA' TEMPORANEA

Così come già evidenziato sul compendio pignorato grava un vincolo locatizio venticinquennale costituito con Atto a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la

. La permanenza o meno di tale vincolo in capo all'aggiudicatario condiziona il valore di stima del bene. Per quanto testé riportato la Regione Lazio chiede che sia garantita la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; per contro tale vincolo di inalienabilità temporanea non sembra porre limiti alla vendita coattiva alla quale dovranno partecipare soggetti aventi i requisiti richiesti dalle norme vigenti e dagli atti convenzionali, requisiti previsti per gli stessi locatari. Visto il grado di incertezza sulla questione il sottoscritto Esperto ha provveduto a stimare cautelativamente il compendio pignorato tenendo conto di tale vincolo ed evidenziando per ogni singolo Lotto il valore del bene al netto della decurtazione operata nel caso si decidesse di procedere diversamente; dovrebbe rimanere comunque fermo il vincolo di inalienabilità di cui all'art. 20 L. 179/92. In entrambi i casi il prezzo a base d'asta risulta inferiore al prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato.

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

BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 31, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

BENE N° 53 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 2 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 179 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;
- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;
- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella



domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);

- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;

- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;

- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la

- il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

Nel merito si precisa che con l'intervenuta Delibera di G.R.L. n. 545 del 04/08/2020, la Regione Lazio ha disposto:

1. di mantenere il vincolo pubblicistico di destinazione degli alloggi realizzati con finanziamento regionale in locazione in regime di edilizia residenziale agevolata, secondo le finalità di cui al bando di concorso, ex D.G.R.L. n. 2036/2000;

2. di disporre la decadenza dell'operatore economico " da soggetto beneficiario del finanziamento di € 2.602.942,77, assegnato con D.G.R.L. 20 giugno 2003, n. 525;

3. di mantenere l'intero importo pari ad € 2.602.942,77 corrispondente al 100% del finanziamento complessivo erogato dalla Regione sugli alloggi con il medesimo realizzati, in ragione della finalità pubblica di evidente carattere sociale cui restano destinati e procedere con la realizzazione e attuazione del programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica, finalizzato alla costruzione di alloggi destinati alla locazione di cui alla DGR n. 2036/2000, legandolo, indissolubilmente, ai soggetti locatari/proprietari (fruitori finali) effettivamente beneficiari del Programma;

4. di disporre che il mantenimento del finanziamento utilizzato per la realizzazione degli alloggi, ed il suo collegamento funzionale ai fruitori finali, determina in capo a Roma Capitale la gestione degli immobili garantendo il mantenimento del vincolo pubblicistico di destinazione del finanziamento, secondo le finalità del bando;

5. di disporre altresì che l'Amministrazione comunale, competente alla determinazione e alla vigilanza della corretta applicazione dei suddetti prezzi di cessione, provvederà ad effettuare il controllo e a recuperare l'eventuale somma impropriamente percepita dall'operatore, trasferendola ai fruitori finali (locatari/proprietari); in merito alla vigilanza sulle attività svolte dall'Amministrazione comunale sarà esercitata dalla Direzione per le Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica.

Con riferimento alla suddetta delibera la Regione Lazio dispone pertanto la decadenza dell'operatore mantenendo l'intero finanziamento in capo ai fruitori finali (proprietari, locatari), compresa quindi la quota testé indicata relativa all'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale. In precedenza l'Ente, con comunicazione inviata a codesto Tribunale e depositata nel fascicolo in data 05/04/2019, aveva manifestato l'intenzione, preso atto della procedura esecutiva a carico dell'operatore/attuatore dell'intervento edilizio ed in considerazione del finanziamento concesso a quest'ultimo, di "[...] porre in essere le azioni per il recupero del credito[...]".

Per quanto già evidenziato il suddetto Atto d'Obbligo - "VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE" - nonché quello successivo relativo alla trasformazione in "VINCOLO VENTICINQUENNALE", dispongono in capo al solo



operatore la restituzione di tale anticipazione ovvero, in caso di vendita in blocco, al nuovo unico proprietario, proprio in virtù degli impegni ed obblighi assunti e trascritti. Stesse indicazioni sono riportate nelle direttive per l'attuazione del programma ex D.G.R.L. n. 2036/2000, approvate con D.G.R.L. 710/2005. Nulla è pertanto disposto in merito ad una vendita frazionata neppure nell'ipotesi di vendita differita alla scadenza del vincolo locatizio (tanto meno, e non potrebbe essere altrimenti, una vendita antecedente alla scadenza del vincolo locatizio effettuata nell'ambito di una procedura esecutiva). Nel merito, per le opportune valutazioni e qualora ritenuto conferente, si riporta quanto previsto dalla Legge Regionale L.R. n°7 2014: - 134 bis. Al fine di garantire il diritto all'abitazione, nel rispetto della normativa vigente, per gli interventi di edilizia agevolata destinati alla locazione è consentita la modifica dei termini di locazione obbligatoria al fine di consentire la trasformazione del titolo di godimento del bene in favore dei locatari interessati. Ai soggetti locatari degli alloggi non interessati alla trasformazione del titolo di godimento dell'immobile è comunque assicurata la possibilità di proseguire nella locazione alle stesse condizioni, temporali ed economiche, originariamente previste. - 134 ter. La trasformazione di cui al comma 134 bis è consentita a condizione che siano restituiti alla Regione, tenuto conto della durata residua dell'originaria locazione obbligatoria, i contributi pubblici erogati a qualsiasi titolo, aggiornati al valore di legge. Ove non si proceda alla trasformazione, alla scadenza del vincolo alla locazione, non dovrà essere restituito nulla, avendo il contributo assolto alla sua funzione. Si precisa che l'ultimo periodo del comma 134 ter deriva dalle innovazioni apportate all'originario testo dall'articolo 32, comma 1, lettera b), della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12.

Con riferimento a tale questione la Regione Lazio nell'Atto di intervento del 16/02/2021, ha avuto modo di precisare, previa interpretazione della normativa in esame nell'ambito della presente procedura esecutiva, quanto segue: "[...] sussiste in capo alla Regione Lazio la volontà di tutelare gli assegnatari degli alloggi e la finalità sociale, in base alla quale è stato concesso il finanziamento, per cui si rende necessario che la vendita del compendio pignorato avvenga tenendo conto degli oneri imposti dalla legge e dagli atti d'obbligo per il raggiungimento della finalità pubblicistica sottesa al finanziamento, atti regolarmente trascritti. In base alle volontà manifestate dall'Amministrazione regionale, la Regione Lazio, quale ente finanziatore di interventi di edilizia agevolata, a fronte di un finanziamento interamente erogato ed utilizzato per la realizzazione degli alloggi da parte del soggetto beneficiario, laddove siano state avviate azioni esecutive nei confronti dell'operatore economico, non pretende di intervenire per chiedere la restituzione delle somme, bensì per mantenere il valore del finanziamento concesso, quale vincolo sugli alloggi, affinché ne beneficino i soggetti utilizzatori finali (a titolo di locazione, ovvero di proprietà), che siano in possesso dei requisiti per fruire dell'agevolazione nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica [...] se nella vendita forzata degli immobili non venissero considerate anche le agevolazioni concesse per la loro costruzione, per il perseguimento di finalità sociali, evidentemente ritenute meritevoli di tutela dall'ordinamento, ed i connessi vincoli, si avrebbe l'effetto, con l'aggiudicazione degli alloggi al miglior offerente, liberi da qualsiasi vincolo, eccezion fatta per il diritto di superficie, che rimarrebbe pur sempre in capo a Roma Capitale, del fallimento dell'operazione di edilizia agevolata, con grave danno sia dei conduttori, ai quali non sarebbe garantita la locazione venticinquennale, sia della Regione, che vedrebbe così pregiudicati l'utilità e la realizzazione dell'intervento finanziato nonché i conseguenti diritti derivanti dall'erogazione del contributo[...]".

A seguito di tali premesse e rimandando nel merito al documento depositato in Atti, lo stesso Ente, richiede, tra gli altri, al Giudice dell'Esecuzione: "[...] che la perizia predisposta dal CTU tenga conto degli oneri reali gravanti sull'immobile per il fine sociale per il quale è stato concesso il finanziamento dalla Regione Lazio, rendendosi, quindi, necessario, di conseguenza, che nell'atto di vendita venga esplicitata la trasmissibilità del vincolo locatizio imposto nonché i termini dello stesso unitamente a tutti gli oneri derivanti dal finanziamento medesimo alla luce del bando, trasposti nel relativo atto d'obbligo e nella convenzione, atti entrambe trascritti, precisando anche la possibilità da parte dei locatari di esercitare il diritto di prelazione, così come previsto dalle specifiche disposizioni sopra richiamate[...]".

Più recentemente, la stessa Regione Lazio, con Det. n. G13212 del 30/09/2022 (Direzione Politiche Abitative - Area "Edilizia Residenziale Agevolata") entrando nel merito delle modalità di definizione del contributo e della somma concessa a titolo di anticipazione agli operatori economici affidatari degli interventi di cui alla DGR n. 2036/2000, ha Determinato quanto segue:

1. di dare atto che nella determinazione del Prezzo Massimo di Cessione al netto della contribuzione pubblica



dei programmi di edilizia agevolata in locazione permanente o assegnati in godimento fruente di finanziamenti di cui alla DGR n. 2036/2000, il contributo pubblico da portare a scomputo corrisponde al solo contributo a fondo perduto, pari al 30% del costo convenzionale dell'alloggio;

2. di precisare che sull'operatore economico che ha ricevuto l'ulteriore agevolazione in forma di anticipazione graverà l'obbligo della restituzione secondo le modalità previste dal D.M. 5 agosto 1994 e dai bandi regionali che a dette modalità si sono attenute;

3. di precisare inoltre che in caso di cessione anticipata degli immobili in blocco ai sensi dell'art. 8, comma 6 della legge 179/1992, l'obbligo di restituzione dell'anticipazione dal trentunesimo anno verrà trasferito in capo all'acquirente che subentrerà nell'atto d'obbligo e nella Convenzione ex art. 35 della l. 865/71 e che, dunque, avrà diritto alla detrazione della quota relativa all'anticipazione finanziaria dal prezzo di compravendita;

4. di stabilire infine che l'obbligo di restituzione dell'anticipazione finanziaria rimarrà in capo all'operatore beneficiario ed in nessun caso potrà gravare sugli assegnatari/locatari.

La stessa Regione ha modo inoltre di precisare in tale Atto quanto segue:

- i soggetti attuatori degli interventi di edilizia agevolata ammessi a finanziamento di cui alla DGR n. 2036/2000 che destinano gli alloggi realizzati in regime di locazione permanente ai soggetti in possesso dei requisiti di legge, beneficiano di un finanziamento costituito da due quote, di cui una per contributo a fondo perduto, l'altra a titolo di anticipazione finanziaria;

- in adempimento alle direttive di cui all'allegato A della DGR n. 710/2005, il soggetto attuatore dovrà restituire, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno dalla data della integrale erogazione dell'anticipazione stessa, a mente dell'impegno assunto con atto d'obbligo da sottoscrivere in favore della Regione Lazio in conformità allo schema di cui all'allegato B della D.G.R. 4 agosto 2005 n. 710;

- l'anticipazione finanziaria di cui beneficia l'operatore determina, sostanzialmente, una riduzione degli oneri finanziari per la realizzazione degli alloggi da stimarsi nel Piano Finanziario approvato dall'Assemblea dei soci per le cooperative o nella Relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione per le imprese.

Per quanto rappresentato ed alla luce della intervenuta Delibera Regionale n. 545 del 04/08/2020 nonché delle richieste e delle relative premesse prodotte nel suddetto intervento, non è possibile attestare con assoluta certezza, se non previa e qualificata interpretazione delle norme e degli atti amministrativi conferenti, l'assenza di oneri in capo ai futuri aggiudicatari, di fatto beneficiari dell'intero finanziamento, relativamente alla restituzione di parte dei contributi concessi dalla Regione Lazio (ovvero dell'anticipazione di cui sopra). Nel merito il sottoscritto Esperto, proprio alla luce di tale incertezza e tenuto conto del valore stimato e degli ulteriori deprezzamenti applicati, ha ritenuto opportuno procedere ad una decurtazione, omnicomprensiva del deprezzamento per "vincolo locatizio", pari al 28%, così come quantificata nel capitolo "Stima/formazione lotti"; nel merito si evidenzia che qualora l'aggiudicatario sia legittimato a procedere alla richiesta di svincolo di cui alla L.R. n°7 2014 (prevista e regolamentata dalla Regione Lazio per istanze espressamente avanzate dall'operatore/attuatore dell'intervento congiuntamente al conduttore/assegnatario), il deprezzamento operato alla stima in merito al vincolo locatizio (Cfr. capitolo "PRECISAZIONI"), assorbirebbe parte degli eventuali oneri, in aggiunta alla suddetta decurtazione.

Si prega comunque di prendere atto, anche al fine di un'eventuale partecipazione all'asta, che non è possibile escludere maggiori oneri in capo agli aggiudicatari, qualora sugli stessi ricadano effettivamente gli oneri derivanti dalla restituzione del suddetto finanziamento, così come richiesto dalla Regione Lazio, e non si possa procedere allo svincolo testé citato. Nel merito il sottoscritto Esperto si rimanda alle valutazioni del Giudice.

CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio Giovanni Ungari Trasatti del



16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della
- e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".
 - la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;
 - è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;
 - Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;
 - il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);
 - le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;
 - qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;
 - (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;
 - (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;
- E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

Nel merito si evidenzia quanto segue:

- nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della
il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a favore della
per la realizzazione di cubature residenziali pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020".
A seguito di tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di immobiliari di cui al presente Lotto di vendita.

- da quanto è stato possibile desumere dalla visura del fascicolo depositato presso il Dipartimento PAU - U.O. Edilizia Sociale, il Comune di Roma non ha ad oggi determinato alcun costo definitivo di acquisizione delle aree dell'intero Piano di Zona; alcuni successivi Atti dell'Amministrazione, allegati alla presente, sembrano tra l'altro



indicare un costo al mc inferiore a quello determinato all'epoca della Convenzione (pari 23,49 euro/mc - cubatura residenziale in diritto di superficie). Allo stato pertanto, in merito all'eventuale conguaglio testé indicato, non si può che fare ancora riferimento, per la valutazione dei beni, a quanto già stimato dalla stessa Amministrazione (relativamente all'intero Piano di Zona) e corrisposto, per la quota dovuta, dal Concessionario. Si prega di prendere atto che l'Amministrazione comunale a seguito di formale richiesta (Cfr. accesso agli Atti allegato alla presente) non ha fornito ulteriori e più precisi dati e/o informazioni.

- è allegata alla presente perizia la Tabella relativa ai prezzi massimi di cessione e locazione.

-

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Gasparini Alessandra del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Oscar De Vincentiis del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.-

BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 31, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

STATO CONSERVATIVO



BENE N° 53 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 2 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.
n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 31, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.
n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

PARTI COMUNI

BENE N° 53 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 2 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;
- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 20,25 - Cantina 0,19

Tabella B "Scale - Ascensore" scala B - Appartamento 41,05 - Cantina 0,30

BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 31, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B "Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 53 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 2 - T



Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 31, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 53 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 2 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti posti auto n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 7 posto al SECONDO PIANO della SCALA B risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di ANGOLO COTTURA e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale. Il bagno cieco è dotato di ventilazione meccanica.



La CANTINA 7/B al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate.

BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 31, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 53 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 2 - T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/02/2016
- Scadenza contratto: 31/01/2024

Stato della causa in corso per il rilascio

Canoni di locazione

Canone mensile: € 478,34



Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 478,34

Il beni pignorati (LOTTO 27) sono stati concessi in locazione per anni 8 + 4 - a socia della (Cooperativa associata alla

.....). Il Custode nominato ha inviato al conduttore immediata disdetta del rapporto locativo. Tale disdetta, nel caso in oggetto, è risultata tempestiva ai fini dell'interruzione del rapporto alla prima scadenza contrattuale, 31/01/2024, in quanto è stata ricevuta entro i 6 mesi antecedenti alla scadenza stessa.

Il contratto di locazione risulta quindi opponibile fino a tale data.

Il sottoscritto Esperto, alla luce dell'imminente scadenza del contratto di affitto, non ha operato alcuna decurtazione al valore di stima (Cfr. adeguamenti per stato di possesso).

BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 31, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Vedasi quanto riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 53 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 2 - T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al		Atto di Conferimento in Società			



30/07/2004	- Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 16/06/2006	- 1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.



Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 31, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al	Comune di Roma - intera proprietà del	Atto di espropriazione per pubblica utilità			



16/06/2006	terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006	- 1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



BENE N° 53 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 2 - T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro

Oneri di cancellazione

ND



BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 31, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro

Oneri di cancellazione

ND



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 53 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 2 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";
- Rete Ecologica: nulla da segnalare;
- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):
- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;
- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

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

BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 31, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 53 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 2 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato ne procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).



Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 31, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 53 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 2 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.600,00

Non avendo reperito dati recenti si è fatto riferimento alla documentazione ed alle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio per l'anno 2018, decurtando cautelativamente dal valore di stima un importo pari a circa il doppio delle spese condominiali determinate a tale anno. Si prega pertanto di prendere atto che tale importo potrebbe non corrispondere (sia in difetto che in eccesso) a quanto effettivamente dovuto (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati di cui al presente Lotto.

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, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 31, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.



LOTTO 28



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 55** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 8, piano 2 - T
- **Bene N° 56** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 33, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 55 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 2 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, un bagno (cieco), una camera e balcone.

E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°8 sita al piano terra della stessa Scala.

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

BENE N° 56 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 33, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 33) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,00 mq, quella convenzionale risulta di 4,90 mq.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 55 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 2 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

BENE N° 56 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 33, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

TITOLARITÀ

BENE N° 55 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 2 - T

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)



Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno è stato realizzato l'edificio di cui sono parte i beni pignorati.

Si precisa che nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della
il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha
proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a
favore della
, per la realizzazione di cubature residenziali
pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale
e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del
diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto
beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020". A seguito di
tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di immobiliari di cui al
presente Lotto di vendita.

BENE N° 56 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 33, PIANO S1

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

CONFINI

BENE N° 55 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 2 - T

L'Appartamento confina: ad ovest con appartamento interno 9, a nord con corridoio comune, ad est con appartamento interno 7, a sud con distacco su corte comune, salvo altri,

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n° 9, vano scala, salvo altri.



BENE N° 56 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 33, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 31, posto auto n°35, terrapieno; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 55 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 2 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,50 mq	55,50 mq	1,00	55,50 mq	2,70 m	2
balcone	5,10 mq	6,10 mq	0,25	1,52 mq	2,70 m	1
cantina	2,60 mq	3,30 mq	0,20	0,66 mq	3,15 m	T
Totale superficie convenzionale:				57,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,68 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

BENE N° 56 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 33, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	13,00 mq	14,00 mq	0,35	4,90 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,90 mq		



Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 55 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 2 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	- Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	Proprietà per 1/2 - Proprietà per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	- Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede:	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00



	ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 19603.1/2007)	
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	Proprietà per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 59 Categoria A2
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 59 Categoria A2

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarità") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).



BENE N° 56 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 33, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	- Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	Proprieta` per 1/2 - Proprieta` per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	- Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 19603.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	Proprieta` per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62



Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 14/07/2010	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. vari Categoria C6
Dal 14/07/2010 al 26/05/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 531 Categoria C6
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 531 Categoria C6

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarietà") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 55 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 2 - T



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	59		A2	5	3 vani	Totale: 58 m ² Totale escluse aree scoperte: 57 m ² mq	418,33 €	2 - T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:

- errore di rappresentazione del muro di confine graficizzato con una consistenza maggiore a discapito della superficie calpestabile.

E' necessario regolarizzare la suddetta difformità attraverso la presentazione presso l'AdE - Territorio di un atto aggiornamento all'Urbano; i costi stimati dal sottoscritto Esperto comprensivi di spese tecniche e diritti catastali sono pari ad euro 300,00.

BENE N° 56 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 33, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	531		C6	12	13 mq	14 mq mq	44,98 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione



riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

PRECISAZIONI

BENE N° 55 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 2 - T

La presente perizia provvede ad aggiornare, per i Lotti ancora non aggiudicati, quella depositata in data 21/06/2019 così come integrata in data 11/11/2019 ed in ultimo in data 03/03/2021 (in quest'ultimo caso relativamente alla sola precisazione richiesta dal Giudice in merito ai prezzi massimi di cessione). Con tale aggiornamento si prende atto, tra gli altri, di quanto segue:

- dei provvedimenti resi in data 22 marzo 2021 e 1 febbraio 2023 del Giudice dell'Esecuzione in cui, partendo dalla premessa interpretativa che la legge di bilancio 2021 ha inteso dare rilievo alla tutela della finalità sociale dell'intervento edilizio anche in sede di vendita forzata, si è motivatamente ritenuto che tale tutela possa perseguirsi, anche in sede espropriativa, solo con il rispetto dei vincoli stabiliti dalla convenzione e da eventuali atti d'obbligo alla libera circolazione e/o locazione del bene, vincoli attraverso i quali si realizza il concreto perseguimento dell'interesse pubblico;

- delle richieste avanzate dalla Regione Lazio ovvero dall'Ente finanziatore, oltre che in altre Procedure di codesto Tribunale riguardanti l'Edilizia Convenzionata ed Agevolata, anche in questa Procedura, con intervento del 16/02/2021; in particolare tale Ente richiede, così interpretando le Norme e gli Atti di cui all'edilizia convenzionata - agevolata, che siano garantiti: - la determinazione del prezzo di vendita di base d'asta entro il limite del prezzo massimo di cessione; - la sussistenza in capo all'aggiudicatario del bene dei requisiti soggettivi previsti dalla legge e dagli atti convenzionali; - la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; - il diritto di prelazione in capo al conduttore; - tutti gli altri oneri riconnessi al finanziamento pubblico dell'intervento, come risultanti dagli atti d'obbligo e dalla convenzione edilizia, regolarmente trascritti (Cfr. nel merito anche il capitolo "PATTI"). A parere del suddetto Ente "[...]L'acquisto da parte dell'aggiudicatario in sede di esecuzione forzata, pur essendo indipendente dalla volontà del precedente proprietario, in quanto da ricollegarsi ad un provvedimento del giudice dell'esecuzione, ha natura di acquisto a titolo derivativo e non originario, in quanto si traduce nella trasmissione dello stesso diritto del debitore esecutato; pertanto, unitamente al trasferimento della proprietà superficiaria, verranno trasferiti anche gli obblighi ad essa connessi, discendenti dall'erogazione del finanziamento regionale[...]".

Nel merito si prega di prendere atto che quanto dedotto/rappresentato esige quale presupposto, la permanenza, nei confronti di terzi (aggiudicatari e successivi aventi causa), delle obbligazioni e degli impegni assunti dal Concessionario in sede di Convenzione (ex art. 35 legge 865/1971) anche dopo l'annullamento con effetto "ex tunc" di quest'ultima da parte dell'Amministrazione Comunale (Cfr. Deliberazione Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021).

-

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 nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto d'obbligo trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Rimandando nel merito al Capitolo "PATTI" si ritiene opportuno precisare quanto segue:

- tra i suddetti vincoli si annoverano, tra gli altri:



- a) il prezzo massimo di cessione e quello di locazione;
- b) i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi rientranti nell'edilizia agevolata;
- c) il vincolo temporale di locazione.

PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E LOCAZIONE

Con riferimento al prezzo massimo di cessione ed a quello di locazione sembra ormai pacifico che tali vincoli, previsti dalla Convenzione e ancora prima dalla normativa vigente, seguono il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita (salva l'affrancazione di cui appresso), al fine di garantire l'interesse pubblico sotteso a questo tipo di programmi edilizi, per di più realizzati attraverso contributi regionali. 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.

Nel merito si evidenzia che il valore di stima (ovvero quello a base d'asta) dei beni pignorati di cui al presente Lotto, al netto delle decurtazioni operate, risulta inferiore al relativo prezzo massimo di cessione così come di seguito determinato/adeguato. In fase di gara non potrà essere assicurato il superamento del Valore a base d'Asta.

Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad effettuare un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al compendio pignorato aggiornandoli in base all'indice ISTAT sul costo della vita (a partire dalla data di fine lavori - 29/09/2009 - maggiorata di sei mesi) ed applicando successivamente un deprezzamento, in considerazione dello stato di conservazione dei beni e dell'età dell'edificio, pari al 10%, calcolato cautelativamente sull'intero importo in precedenza determinato ovvero al lordo del corrispettivo di cessione.

Da cui, relativamente al presente LOTTO, si ha:

Tabella approvata

Prezzo di massima cesione: 133.489,61 euro (al netto del contributo regionale)

Locazione Annuale: 5.740,05 euro

Tabella a seguito di adeguamento di massima (sempre al netto del contributo regionale).

Prezzo di massima cessione: 153.179,32 euro

Locazione Annuale: 6.586,71 euro (pari al 4,3% del prezzo di massima cessione, così come adeguato, al netto del contributo regionale)

Si prega di prendere atto che sarà onere dell'aggiudicatario determinare, al momento della rivendita o della locazione del compendio pignorato, l'effettivo corrispettivo massimo di cessione e locazione determinato ai sensi degli artt. 11 e 12 del Disciplinare, parte integrante della Convenzione per la concessione del diritto di superficie. Il tutto fatto salva l'eventuale precedente affrancazione dai "vincoli sociali" di cui al art. 31 della Legge 448/1998.

REQUISITI SOGGETTIVI E PRELAZIONE

In merito ai requisiti soggettivi ed al diritto di prelazione a favore dei conduttori si rimanda espressamente agli atti convenzionali (allegati alla presente), alle norme ed ai regolamenti vigenti alla data della procedura di vendita nonché a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione con Provvedimento del 1 febbraio 2023.

ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE (determinati a fini estimativi - Cfr. Capitolo Stima/Formazione Lotti)

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, elaborato



secondo il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020. In base a tale calcolo (che si allega alla presente perizia per le opportune verifiche) i suddetti oneri risultano pari a zero.

Così come indicato nella nota a margine dalla stessa Amministrazione tale calcolo ha valore meramente presuntivo rimanendo a carico e cura degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale.

Nel merito, il sottoscritto Esperto, ha provveduto comunque a detrarre dal valore di stima gli oneri di cui alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione comprensivi di quelli relativi agli Atti di modifica della Convenzione (escluse imposte, tasse ecc.), quantificati forfettariamente in euro 6.000.

Si precisa nel merito quanto segue:

- per il Piano di Zona in oggetto non è ancora consentita dall'Amministrazione la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.
- ai sensi del comma 49bis dell'art. 31 della L.448/98 non è consentito procedere all'affrancazione dai "vincoli sociali" (prezzo massimo di cessione e locazione e vincoli soggettivi) per gli immobili in regime di locazione.

VINCOLO LOCATIZIO / INALIENABILITA' TEMPORANEA

Così come già evidenziato sul compendio pignorato grava un vincolo locatizio venticinquennale costituito con Atto a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la

. La permanenza o meno di tale vincolo in capo all'aggiudicatario condiziona il valore di stima del bene. Per quanto testé riportato la Regione Lazio chiede che sia garantita la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; per contro tale vincolo di inalienabilità temporanea non sembra porre limiti alla vendita coattiva alla quale dovranno partecipare soggetti aventi i requisiti richiesti dalle norme vigenti e dagli atti convenzionali, requisiti previsti per gli stessi locatari. Visto il grado di incertezza sulla questione il sottoscritto Esperto ha provveduto a stimare cautelativamente il compendio pignorato tenendo conto di tale vincolo ed evidenziando per ogni singolo Lotto il valore del bene al netto della decurtazione operata nel caso si decidesse di procedere diversamente; dovrebbe rimanere comunque fermo il vincolo di inalienabilità di cui all'art. 20 L. 179/92. In entrambi i casi il prezzo a base d'asta risulta inferiore al prezzo di massima cessione così come determinato/adequato.

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

BENE N° 56 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 33, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

BENE N° 55 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 2 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 179 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la
- la società esecutata
si è obbligata irrevocabilmente, per se e successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi



ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;
- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;
- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);
- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;
- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;
- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la _____ - il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

Nel merito si precisa che con l'intervenuta Delibera di G.R.L. n. 545 del 04/08/2020, la Regione Lazio ha disposto:

1. di mantenere il vincolo pubblicitario di destinazione degli alloggi realizzati con finanziamento regionale in locazione in regime di edilizia residenziale agevolata, secondo le finalità di cui al bando di concorso, ex D.G.R.L. n. 2036/2000;
2. di disporre la decadenza dell'operatore economico " _____ " da soggetto beneficiario del finanziamento di € 2.602.942,77, assegnato con D.G.R.L. 20 giugno 2003, n. 525;
3. di mantenere l'intero importo pari ad € 2.602.942,77 corrispondente al 100% del finanziamento complessivo erogato dalla Regione sugli alloggi con il medesimo realizzati, in ragione della finalità pubblica di evidente carattere sociale cui restano destinati e procedere con la realizzazione e attuazione del programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica, finalizzato alla costruzione di alloggi destinati alla locazione di cui alla DGR n. 2036/2000, legandolo, indissolubilmente, ai soggetti locatari/proprietari (fruitori finali) effettivamente beneficiari del Programma;
4. di disporre che il mantenimento del finanziamento utilizzato per la realizzazione degli alloggi, ed il suo collegamento funzionale ai fruitori finali, determina in capo a Roma Capitale la gestione degli immobili garantendo il mantenimento del vincolo pubblicitario di destinazione del finanziamento, secondo le finalità del bando;
5. di disporre altresì che l'Amministrazione comunale, competente alla determinazione e alla vigilanza della corretta applicazione dei suddetti prezzi di cessione, provvederà ad effettuare il controllo e a recuperare l'eventuale somma impropriamente percepita dall'operatore, trasferendola ai fruitori finali (locatari/proprietari); in merito alla vigilanza sulle attività svolte dall'Amministrazione comunale sarà esercitata dalla Direzione per le Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica.



Con riferimento alla suddetta delibera la Regione Lazio dispone pertanto la decadenza dell'operatore mantenendo l'intero finanziamento in capo ai fruitori finali (proprietari, locatari), compresa quindi la quota testé indicata relativa all'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale. In precedenza l'Ente, con comunicazione inviata a codesto Tribunale e depositata nel fascicolo in data 05/04/2019, aveva manifestato l'intenzione, preso atto della procedura esecutiva a carico dell'operatore/attuatore dell'intervento edilizio ed in considerazione del finanziamento concesso a quest'ultimo, di "[...] porre in essere le azioni per il recupero del credito[...]".

Per quanto già evidenziato il suddetto Atto d'Obbligo - "VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE" - nonché quello successivo relativo alla trasformazione in "VINCOLO VENTICINQUENNALE", dispongono in capo al solo operatore la restituzione di tale anticipazione ovvero, in caso di vendita in blocco, al nuovo unico proprietario, proprio in virtù degli impegni ed obblighi assunti e trascritti. Stesse indicazioni sono riportate nelle direttive per l'attuazione del programma ex D.G.R.L. n. 2036/2000, approvate con D.G.R.L. 710/2005. Nulla è pertanto disposto in merito ad una vendita frazionata neppure nell'ipotesi di vendita differita alla scadenza del vincolo locatizio (tanto meno, e non potrebbe essere altrimenti, una vendita antecedente alla scadenza del vincolo locatizio effettuata nell'ambito di una procedura esecutiva). Nel merito, per le opportune valutazioni e qualora ritenuto conferente, si riporta quanto previsto dalla Legge Regionale L.R. n°7 2014: - 134 bis. Al fine di garantire il diritto all'abitazione, nel rispetto della normativa vigente, per gli interventi di edilizia agevolata destinati alla locazione è consentita la modifica dei termini di locazione obbligatoria al fine di consentire la trasformazione del titolo di godimento del bene in favore dei locatari interessati. Ai soggetti locatari degli alloggi non interessati alla trasformazione del titolo di godimento dell'immobile è comunque assicurata la possibilità di proseguire nella locazione alle stesse condizioni, temporali ed economiche, originariamente previste. - 134 ter. La trasformazione di cui al comma 134 bis è consentita a condizione che siano restituiti alla Regione, tenuto conto della durata residua dell'originaria locazione obbligatoria, i contributi pubblici erogati a qualsiasi titolo, aggiornati al valore di legge. Ove non si proceda alla trasformazione, alla scadenza del vincolo alla locazione, non dovrà essere restituito nulla, avendo il contributo assolto alla sua funzione. Si precisa che l'ultimo periodo del comma 134 ter deriva dalle innovazioni apportate all'originario testo dall'articolo 32, comma 1, lettera b), della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12.

Con riferimento a tale questione la Regione Lazio nell'Atto di intervento del 16/02/2021, ha avuto modo di precisare, previa interpretazione della normativa in esame nell'ambito della presente procedura esecutiva, quanto segue: "[...] sussiste in capo alla Regione Lazio la volontà di tutelare gli assegnatari degli alloggi e la finalità sociale, in base alla quale è stato concesso il finanziamento, per cui si rende necessario che la vendita del compendio pignorato avvenga tenendo conto degli oneri imposti dalla legge e dagli atti d'obbligo per il raggiungimento della finalità pubblicistica sottesa al finanziamento, atti regolarmente trascritti. In base alle volontà manifestate dall'Amministrazione regionale, la Regione Lazio, quale ente finanziatore di interventi di edilizia agevolata, a fronte di un finanziamento interamente erogato ed utilizzato per la realizzazione degli alloggi da parte del soggetto beneficiario, laddove siano state avviate azioni esecutive nei confronti dell'operatore economico, non pretende di intervenire per chiedere la restituzione delle somme, bensì per mantenere il valore del finanziamento concesso, quale vincolo sugli alloggi, affinché ne beneficino i soggetti utilizzatori finali (a titolo di locazione, ovvero di proprietà), che siano in possesso dei requisiti per fruire dell'agevolazione nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica [...] se nella vendita forzata degli immobili non venissero considerate anche le agevolazioni concesse per la loro costruzione, per il perseguimento di finalità sociali, evidentemente ritenute meritevoli di tutela dall'ordinamento, ed i connessi vincoli, si avrebbe l'effetto, con l'aggiudicazione degli alloggi al miglior offerente, liberi da qualsiasi vincolo, eccezion fatta per il diritto di superficie, che rimarrebbe pur sempre in capo a Roma Capitale, del fallimento dell'operazione di edilizia agevolata, con grave danno sia dei conduttori, ai quali non sarebbe garantita la locazione venticinquennale, sia della Regione, che vedrebbe così pregiudicati l'utilità e la realizzazione dell'intervento finanziato nonché i conseguenti diritti derivanti dall'erogazione del contributo[...]".

A seguito di tali premesse e rimandando nel merito al documento depositato in Atti, lo stesso Ente, richiede, tra gli altri, al Giudice dell'Esecuzione: "[...] che la perizia predisposta dal CTU tenga conto degli oneri reali gravanti sull'immobile per il fine sociale per il quale è stato concesso il finanziamento dalla Regione Lazio, rendendosi,



quindi, necessario, di conseguenza, che nell'atto di vendita venga esplicitata la trasmissibilità del vincolo locatizio imposto nonché i termini dello stesso unitamente a tutti gli oneri derivanti dal finanziamento medesimo alla luce del bando, trasposti nel relativo atto d'obbligo e nella convenzione, atti entrambe trascritti, precisando anche la possibilità da parte dei locatari di esercitare il diritto di prelazione, così come previsto dalle specifiche disposizioni sopra richiamate[...]."

Più recentemente, la stessa Regione Lazio, con Det. n. G13212 del 30/09/2022 (Direzione Politiche Abitative - Area "Edilizia Residenziale Agevolata") entrando nel merito delle modalità di definizione del contributo e della somma concessa a titolo di anticipazione agli operatori economici affidatari degli interventi di cui alla DGR n. 2036/2000, ha Determinato quanto segue:

1. di dare atto che nella determinazione del Prezzo Massimo di Cessione al netto della contribuzione pubblica dei programmi di edilizia agevolata in locazione permanente o assegnati in godimento fruente di finanziamenti di cui alla DGR n. 2036/2000, il contributo pubblico da portare a scomputo corrisponde al solo contributo a fondo perduto, pari al 30% del costo convenzionale dell'alloggio;
2. di precisare che sull'operatore economico che ha ricevuto l'ulteriore agevolazione in forma di anticipazione graverà l'obbligo della restituzione secondo le modalità previste dal D.M. 5 agosto 1994 e dai bandi regionali che a dette modalità si sono attenute;
3. di precisare inoltre che in caso di cessione anticipata degli immobili in blocco ai sensi dell'art. 8, comma 6 della legge 179/1992, l'obbligo di restituzione dell'anticipazione dal trentunesimo anno verrà trasferito in capo all'acquirente che subentrerà nell'atto d'obbligo e nella Convenzione ex art. 35 della l. 865/71 e che, dunque, avrà diritto alla detrazione della quota relativa all'anticipazione finanziaria dal prezzo di compravendita;
4. di stabilire infine che l'obbligo di restituzione dell'anticipazione finanziaria rimarrà in capo all'operatore beneficiario ed in nessun caso potrà gravare sugli assegnatari/locatari.

La stessa Regione ha modo inoltre di precisare in tale Atto quanto segue:

- i soggetti attuatori degli interventi di edilizia agevolata ammessi a finanziamento di cui alla DGR n. 2036/2000 che destinano gli alloggi realizzati in regime di locazione permanente ai soggetti in possesso dei requisiti di legge, beneficiano di un finanziamento costituito da due quote, di cui una per contributo a fondo perduto, l'altra a titolo di anticipazione finanziaria;
- in adempimento alle direttive di cui all'allegato A della DGR n. 710/2005, il soggetto attuatore dovrà restituire, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno dalla data della integrale erogazione dell'anticipazione stessa, a mente dell'impegno assunto con atto d'obbligo da sottoscrivere in favore della Regione Lazio in conformità allo schema di cui all'allegato B della D.G.R. 4 agosto 2005 n. 710;
- l'anticipazione finanziaria di cui beneficia l'operatore determina, sostanzialmente, una riduzione degli oneri finanziari per la realizzazione degli alloggi da stimarsi nel Piano Finanziario approvato dall'Assemblea dei soci per le cooperative o nella Relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione per le imprese.

Per quanto rappresentato ed alla luce della intervenuta Delibera Regionale n. 545 del 04/08/2020 nonché delle richieste e delle relative premesse prodotte nel suddetto intervento, non è possibile attestare con assoluta certezza, se non previa e qualificata interpretazione delle norme e degli atti amministrativi conferenti, l'assenza di oneri in capo ai futuri aggiudicatari, di fatto beneficiari dell'intero finanziamento, relativamente alla restituzione di parte dei contributi concessi dalla Regione Lazio (ovvero dell'anticipazione di cui sopra). Nel merito il sottoscritto Esperto, proprio alla luce di tale incertezza e tenuto conto del valore stimato e degli ulteriori deprezzamenti applicati, ha ritenuto opportuno procedere ad una decurtazione, omnicomprensiva del deprezzamento per "vincolo locatizio", pari al 28%, così come quantificata nel capitolo "Stima/formazione lotti"; nel merito si evidenzia che qualora l'aggiudicatario sia legittimato a procedere alla richiesta di svincolo di cui alla L.R. n°7 2014 (prevista e regolamentata dalla Regione Lazio per istanze espressamente avanzate dall'operatore/attuatore dell'intervento congiuntamente al conduttore/assegnatario), il deprezzamento operato alla stima in merito al vincolo locatizio (Cfr. capitolo "PRECISAZIONI"), assorbirebbe parte degli eventuali oneri, in aggiunta alla suddetta decurtazione.



Si prega comunque di prendere atto, anche al fine di un'eventuale partecipazione all'asta, che non è possibile escludere maggiori oneri in capo agli aggiudicatari, qualora sugli stessi ricadano effettivamente gli oneri derivanti dalla restituzione del suddetto finanziamento, così come richiesto dalla Regione Lazio, e non si possa procedere allo svincolo testé citato. Nel merito il sottoscritto Esperto si rimanda alle valutazioni del Giudice.

CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio Giovanni Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della _____ - e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".
 - la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;
 - è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;
 - Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;
 - il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);
 - le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;
 - qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;
 - (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;
 - (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;
- E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

Nel merito si evidenzia quanto segue:

- nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della _____ il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a favore della _____, per la realizzazione di cubature residenziali pari a 12.976 mc sul _____



comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020".

A seguito di tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di immobiliari di cui al presente Lotto di vendita.

- da quanto è stato possibile desumere dalla visura del fascicolo depositato presso il Dipartimento PAU - U.O. Edilizia Sociale, il Comune di Roma non ha ad oggi determinato alcun costo definitivo di acquisizione delle aree dell'intero Piano di Zona; alcuni successivi Atti dell'Amministrazione, allegati alla presente, sembrano tra l'altro indicare un costo al mc inferiore a quello determinato all'epoca della Convenzione (pari 23,49 euro/mc - cubatura residenziale in diritto di superficie). Allo stato pertanto, in merito all'eventuale conguaglio testé indicato, non si può che fare ancora riferimento, per la valutazione dei beni, a quanto già stimato dalla stessa Amministrazione (relativamente all'intero Piano di Zona) e corrisposto, per la quota dovuta, dal Concessionario. Si prega di prendere atto che l'Amministrazione comunale a seguito di formale richiesta (Cfr. accesso agli Atti allegato alla presente) non ha fornito ulteriori e più precisi dati e/o informazioni.

- è allegata alla presente perizia la Tabella relativa ai prezzi massimi di cessione e locazione.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Gasparini Alessandra del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Oscar De Vincentiis del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.-

BENE N° 56 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 33, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 55 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 2 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.
n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

BENE N° 56 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 33, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.
n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

PARTI COMUNI

BENE N° 55 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 2 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;
- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 14,69 - Cantina 0,19

Tabella B "Scale - Ascensore" scala B - Appartamento 29,78 - Cantina 0,30

BENE N° 56 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 33, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54



Tabella B " Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 55 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 2 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 56 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 33, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 55 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 2 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti posti auto n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 8 posto al SECONDO PIANO della SCALA B risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di angolo cottura e



bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale.

E' presente un condizionatore a pompa di calore con unità esterna.

La CANTINA 8/B al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

BENE N° 56 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 33, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 55 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 2 - T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dato aggiornato.

BENE N° 56 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 33, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



Dato aggiornato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 55 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 2 - T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006		Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
- 1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

BENE N° 56 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 33, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	



	l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Atto di Conferimento in Società					
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006	- 1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	26/06/2006	83621	48767		



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 55 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 2 - T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
 Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
 Quota: piena proprietà superficaria
 Importo: € 5.400.000,00
 A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
 Contro
 Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota);



10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficaria
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro

Oneri di cancellazione

ND

BENE N° 56 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 33, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota);



10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficaria
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 55 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 2 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";
- Rete Ecologica: nulla da segnalare;
- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):
- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;
- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

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



BENE N° 56 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 33, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 55 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 2 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato ne procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 56 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 33, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 55 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 2 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.200,00

Non avendo reperito dati recenti si è fatto riferimento alla documentazione ed alle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio per l'anno 2018, decurtando cautelativamente dal valore di stima un importo pari a circa il doppio delle spese condominiali determinate a tale anno. Si prega pertanto di prendere atto che tale importo potrebbe non corrispondere (sia in difetto che in eccesso) a quanto effettivamente dovuto (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati di cui al presente Lotto.

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, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

BENE N° 56 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 33, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.



LOTTO 29



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 57** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 9, piano 2 - T
- **Bene N° 58** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 35, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 57 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°9 sita al piano terra della stessa Scala.

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

BENE N° 58 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 35, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 35) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,50 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 57 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

BENE N° 58 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 35, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

TITOLARITÀ

BENE N° 57 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2 - T

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)



Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno è stato realizzato l'edificio di cui sono parte i beni pignorati.

Si precisa che nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della
il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha
proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a
favore della , per la realizzazione di cubature residenziali
pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale
e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del
diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto
beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020". A seguito di
tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di immobiliari di cui al
presente Lotto di vendita..

BENE N° 58 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 35, PIANO S1

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

CONFINI

BENE N° 57 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2 - T

L'Appartamento confina: a nord con corridoio comune, ad est con appartamento interno 8, a sud con distacco su corte comune, salvo altri.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n° 8, cantina n° 10 , salvo altri.



BENE N° 58 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 35, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra su due lati; - posto auto n° 33; - terrapieno; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 57 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	78,00 mq	1,00	78,00 mq	2,70 m	2
balcone	4,40 mq	5,40 mq	0,25	1,35 mq	2,70 m	2
cantina	2,60 mq	3,20 mq	0,20	0,64 mq	3,15 m	T
Totale superficie convenzionale:				79,99 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,99 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

BENE N° 58 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 35, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	13,50 mq	14,50 mq	0,35	5,07 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				5,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,07 mq		



Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 57 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	- Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	Proprietà per 1/2 - Proprietà per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	- Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede:	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00



	ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 19603.1/2007)	
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	Proprietà per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- con sede in ROMA Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 60 Categoria A2
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 60 Categoria A2

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarità") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).



BENE N° 58 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 35, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	- Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	Proprieta` per 1/2 - Proprieta` per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	- Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 19603.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	- Proprieta` per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62



Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	- Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 14/07/2010	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. vari Categoria C6
Dal 14/07/2010 al 26/05/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 532 Categoria C6
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 532 Categoria C6

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarietà") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 57 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2 - T



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	60		A2	5	4,5	Totale: 80 m ² Totale escluse aree scoperte: 79 m ² mq	627,5 €	2 - T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

BENE N° 58 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 35, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	532		C6	12	12 mq	13 mq mq	41,52 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.



PRECISAZIONI

BENE N° 57 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2 - T

La presente perizia provvede ad aggiornare, per i Lotti ancora non aggiudicati, quella depositata in data 21/06/2019 così come integrata in data 11/11/2019 ed in ultimo in data 03/03/2021 (in quest'ultimo caso relativamente alla sola precisazione richiesta dal Giudice in merito ai prezzi massimi di cessione). Con tale aggiornamento si prende atto, tra gli altri, di quanto segue:

- dei provvedimenti resi in data 22 marzo 2021 e 1 febbraio 2023 del Giudice dell'Esecuzione in cui, partendo dalla premessa interpretativa che la legge di bilancio 2021 ha inteso dare rilievo alla tutela della finalità sociale dell'intervento edilizio anche in sede di vendita forzata, si è motivatamente ritenuto che tale tutela possa perseguirsi, anche in sede espropriativa, solo con il rispetto dei vincoli stabiliti dalla convenzione e da eventuali atti d'obbligo alla libera circolazione e/o locazione del bene, vincoli attraverso i quali si realizza il concreto perseguimento dell'interesse pubblico;

- delle richieste avanzate dalla Regione Lazio ovvero dall'Ente finanziatore, oltre che in altre Procedure di codesto Tribunale riguardanti l'Edilizia Convenzionata ed Agevolata, anche in questa Procedura, con intervento del 16/02/2021; in particolare tale Ente richiede, così interpretando le Norme e gli Atti di cui all'edilizia convenzionata - agevolata, che siano garantiti: - la determinazione del prezzo di vendita di base d'asta entro il limite del prezzo massimo di cessione; - la sussistenza in capo all'aggiudicatario del bene dei requisiti soggettivi previsti dalla legge e dagli atti convenzionali; - la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; - il diritto di prelazione in capo al conduttore; - tutti gli altri oneri riconnessi al finanziamento pubblico dell'intervento, come risultanti dagli atti d'obbligo e dalla convenzione edilizia, regolarmente trascritti (Cfr. nel merito anche il capitolo "PATTI"). A parere del suddetto Ente "[...]L'acquisto da parte dell'aggiudicatario in sede di esecuzione forzata, pur essendo indipendente dalla volontà del precedente proprietario, in quanto da ricollegarsi ad un provvedimento del giudice dell'esecuzione, ha natura di acquisto a titolo derivativo e non originario, in quanto si traduce nella trasmissione dello stesso diritto del debitore esecutato; pertanto, unitamente al trasferimento della proprietà superficaria, verranno trasferiti anche gli obblighi ad essa connessi, discendenti dall'erogazione del finanziamento regionale[...]".

Nel merito si prega di prendere atto che quanto dedotto/rappresentato esige quale presupposto, la permanenza, nei confronti di terzi (aggiudicatari e successivi aventi causa), delle obbligazioni e degli impegni assunti dal Concessionario in sede di Convenzione (ex art. 35 legge 865/1971) anche dopo l'annullamento con effetto "ex tunc" di quest'ultima da parte dell'Amministrazione Comunale (Cfr. Deliberazione Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021).

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 nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto d'obbligo trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Rimandando nel merito al Capitolo "PATTI" si ritiene opportuno precisare quanto segue:

- tra i suddetti vincoli si annoverano, tra gli altri:

- a) il prezzo massimo di cessione e quello di locazione;
- b) i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi rientranti nell'edilizia agevolata;
- c) il vincolo temporale di locazione.

PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E LOCAZIONE



Con riferimento al prezzo massimo di cessione ed a quello di locazione sembra ormai pacifico che tali vincoli, previsti dalla Convenzione e ancora prima dalla normativa vigente, seguono il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita (salva l'affrancazione di cui appresso), al fine di garantire l'interesse pubblico sotteso a questo tipo di programmi edilizi, per di più realizzati attraverso contributi regionali. 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.

Nel merito si evidenzia che il valore di stima (ovvero quello a base d'asta) dei beni pignorati di cui al presente Lotto, al netto delle decurtazioni operate, risulta inferiore al relativo prezzo massimo di cessione così come di seguito determinato/adequato. In fase di gara non potrà essere assicurato il superamento del Valore a base d'Asta.

Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad effettuare un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al compendio pignorato aggiornandoli in base all'indice ISTAT sul costo della vita (a partire dalla data di fine lavori - 29/09/2009 - maggiorata di sei mesi) ed applicando successivamente un deprezzamento, in considerazione dello stato di conservazione dei beni e dell'età dell'edificio, pari al 10%, calcolato cautelativamente sull'intero importo in precedenza determinato ovvero al lordo del corrispettivo di cessione.

Da cui, relativamente al presente LOTTO, si ha:

Tabella approvata

Prezzo di massima cessione: 133.489,61 euro (al netto del contributo regionale)

Locazione Annuale: 5.740,05 euro

Tabella a seguito di adeguamento di massima (sempre al netto del contributo regionale).

Prezzo di massima cessione: 153.179,32 euro

Locazione Annuale: 6.586,71 euro (pari al 4,3% del prezzo di massima cessione, così come adeguato, al netto del contributo regionale)

Si prega di prendere atto che sarà onere dell'aggiudicatario determinare, al momento della rivendita o della locazione del compendio pignorato, l'effettivo corrispettivo massimo di cessione e locazione determinato ai sensi degli artt. 11 e 12 del Disciplinare, parte integrante della Convenzione per la concessione del diritto di superficie. Il tutto fatto salva l'eventuale precedente affrancazione dai "vincoli sociali" di cui al art. 31 della Legge 448/1998.

REQUISITI SOGGETTIVI E PRELAZIONE

In merito ai requisiti soggettivi ed al diritto di prelazione a favore dei conduttori si rimanda espressamente agli atti convenzionali (allegati alla presente), alle norme ed ai regolamenti vigenti alla data della procedura di vendita nonché a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione con Provvedimento del 1 febbraio 2023.

ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE (determinati a fini estimativi - Cfr. Capitolo Stima/Formazione Lotti)

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, elaborato secondo il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020.

In base a tale calcolo (che si allega alla presente perizia per le opportune verifiche) i suddetti oneri risultano pari a zero.

Così come indicato nella nota a margine dalla stessa Amministrazione tale calcolo ha valore meramente presuntivo rimanendo a carico e cura degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale.



Nel merito, il sottoscritto Esperto, ha provveduto comunque a detrarre dal valore di stima gli oneri di cui alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione comprensivi di quelli relativi agli Atti di modifica della Convenzione (escluse imposte, tasse ecc.), quantificati forfettariamente in euro 6.000.

Si precisa nel merito quanto segue:

- per il Piano di Zona in oggetto non è ancora consentita dell'Amministrazione la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

- ai sensi del comma 49bis dell'art. 31 della L.448/98 non è consentito procedere all'affrancazione dai "vincoli sociali" (prezzo massimo di cessione e locazione e vincol soggettivi) per gli immobili in regime di locazione.

VINCOLO LOCATIZIO / INALIENABILITA' TEMPORANEA

Così come già evidenziato sul compendio pignorato grava un vincolo locatizio venticinquennale costituito con Atto a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la

. La permanenza o meno di tale vincolo in capo all'aggiudicatario condiziona il valore di stima del bene. Per quanto testé riportato la Regione Lazio chiede che sia garantita la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; per contro tale vincolo di inalienabilità temporanea non sembra porre limiti alla vendita coattiva alla quale dovranno partecipare soggetti aventi i requisiti richiesti dalle norme vigenti e dagli atti convenzionali, requisiti previsti per gli stessi locatari. Visto il grado di incertezza sulla questione il sottoscritto Esperto ha provveduto a stimare cautelativamente il compendio pignorato tenendo conto di tale vincolo ed evidenziando per ogni singolo Lotto il valore del bene al netto della decurtazione operata nel caso si decidesse di procedere diversamente; dovrebbe rimanere comunque fermo il vincolo di inalienabilità di cui all'art. 20 L. 179/92. In entrambi i casi il prezzo a base d'asta risulta inferiore al prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato.

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

BENE N° 58 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 35, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

BENE N° 57 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 179 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e per i suoi successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa



in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;

- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;

- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);

- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;

- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;

- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la _____ - il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

Nel merito si precisa che con l'intervenuta Delibera di G.R.L. n. 545 del 04/08/2020, la Regione Lazio ha disposto:

1. di mantenere il vincolo pubblicistico di destinazione degli alloggi realizzati con finanziamento regionale in locazione in regime di edilizia residenziale agevolata, secondo le finalità di cui al bando di concorso, ex D.G.R.L. n. 2036/2000;

2. di disporre la decadenza dell'operatore economico " _____ " da soggetto beneficiario del finanziamento di € 2.602.942,77, assegnato con D.G.R.L. 20 giugno 2003, n. 525;

3. di mantenere l'intero importo pari ad € 2.602.942,77 corrispondente al 100% del finanziamento complessivo erogato dalla Regione sugli alloggi con il medesimo realizzati, in ragione della finalità pubblica di evidente carattere sociale cui restano destinati e procedere con la realizzazione e attuazione del programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica, finalizzato alla costruzione di alloggi destinati alla locazione di cui alla DGR n. 2036/2000, legandolo, indissolubilmente, ai soggetti locatari/proprietari (fruitori finali) effettivamente beneficiari del Programma;

4. di disporre che il mantenimento del finanziamento utilizzato per la realizzazione degli alloggi, ed il suo collegamento funzionale ai fruitori finali, determina in capo a Roma Capitale la gestione degli immobili garantendo il mantenimento del vincolo pubblicistico di destinazione del finanziamento, secondo le finalità del bando;

5. di disporre altresì che l'Amministrazione comunale, competente alla determinazione e alla vigilanza della corretta applicazione dei suddetti prezzi di cessione, provvederà ad effettuare il controllo e a recuperare l'eventuale somma impropriamente percepita dall'operatore, trasferendola ai fruitori finali (locatari/proprietari); in merito alla vigilanza sulle attività svolte dall'Amministrazione comunale sarà esercitata dalla Direzione per le Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica.

Con riferimento alla suddetta delibera la Regione Lazio dispone pertanto la decadenza dell'operatore mantenendo l'intero finanziamento in capo ai fruitori finali (proprietari, locatari), compresa quindi la quota testé indicata relativa all'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale. In precedenza l'Ente, con comunicazione inviata a codesto Tribunale e depositata nel fascicolo in data 05/04/2019, aveva manifestato



l'intenzione, preso atto della procedura esecutiva a carico dell'operatore/attuatore dell'intervento edilizio ed in considerazione del finanziamento concesso a quest'ultimo, di "[...] porre in essere le azioni per il recupero del credito[...]".

Per quanto già evidenziato il suddetto Atto d'Obbligo - "VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE" - nonché quello successivo relativo alla trasformazione in "VINCOLO VENTICINQUENNALE", dispongono in capo al solo operatore la restituzione di tale anticipazione ovvero, in caso di vendita in blocco, al nuovo unico proprietario, proprio in virtù degli impegni ed obblighi assunti e trascritti. Stesse indicazioni sono riportate nelle direttive per l'attuazione del programma ex D.G.R.L. n. 2036/2000, approvate con D.G.R.L. 710/2005. Nulla è pertanto disposto in merito ad una vendita frazionata neppure nell'ipotesi di vendita differita alla scadenza del vincolo locatizio (tanto meno, e non potrebbe essere altrimenti, una vendita antecedente alla scadenza del vincolo locatizio effettuata nell'ambito di una procedura esecutiva). Nel merito, per le opportune valutazioni e qualora ritenuto conferente, si riporta quanto previsto dalla Legge Regionale L.R. n°7 2014: - 134 bis. Al fine di garantire il diritto all'abitazione, nel rispetto della normativa vigente, per gli interventi di edilizia agevolata destinati alla locazione è consentita la modifica dei termini di locazione obbligatoria al fine di consentire la trasformazione del titolo di godimento del bene in favore dei locatari interessati. Ai soggetti locatari degli alloggi non interessati alla trasformazione del titolo di godimento dell'immobile è comunque assicurata la possibilità di proseguire nella locazione alle stesse condizioni, temporali ed economiche, originariamente previste. - 134 ter. La trasformazione di cui al comma 134 bis è consentita a condizione che siano restituiti alla Regione, tenuto conto della durata residua dell'originaria locazione obbligatoria, i contributi pubblici erogati a qualsiasi titolo, aggiornati al valore di legge. Ove non si proceda alla trasformazione, alla scadenza del vincolo alla locazione, non dovrà essere restituito nulla, avendo il contributo assolto alla sua funzione. Si precisa che l'ultimo periodo del comma 134 ter deriva dalle innovazioni apportate all'originario testo dall'articolo 32, comma 1, lettera b), della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12.

Con riferimento a tale questione la Regione Lazio nell'Atto di intervento del 16/02/2021, ha avuto modo di precisare, previa interpretazione della normativa in esame nell'ambito della presente procedura esecutiva, quanto segue: "[...] sussiste in capo alla Regione Lazio la volontà di tutelare gli assegnatari degli alloggi e la finalità sociale, in base alla quale è stato concesso il finanziamento, per cui si rende necessario che la vendita del compendio pignorato avvenga tenendo conto degli oneri imposti dalla legge e dagli atti d'obbligo per il raggiungimento della finalità pubblicistica sottesa al finanziamento, atti regolarmente trascritti. In base alle volontà manifestate dall'Amministrazione regionale, la Regione Lazio, quale ente finanziatore di interventi di edilizia agevolata, a fronte di un finanziamento interamente erogato ed utilizzato per la realizzazione degli alloggi da parte del soggetto beneficiario, laddove siano state avviate azioni esecutive nei confronti dell'operatore economico, non pretende di intervenire per chiedere la restituzione delle somme, bensì per mantenere il valore del finanziamento concesso, quale vincolo sugli alloggi, affinché ne beneficino i soggetti utilizzatori finali (a titolo di locazione, ovvero di proprietà), che siano in possesso dei requisiti per fruire dell'agevolazione nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica [...] se nella vendita forzata degli immobili non venissero considerate anche le agevolazioni concesse per la loro costruzione, per il perseguimento di finalità sociali, evidentemente ritenute meritevoli di tutela dall'ordinamento, ed i connessi vincoli, si avrebbe l'effetto, con l'aggiudicazione degli alloggi al miglior offerente, liberi da qualsiasi vincolo, eccezion fatta per il diritto di superficie, che rimarrebbe pur sempre in capo a Roma Capitale, del fallimento dell'operazione di edilizia agevolata, con grave danno sia dei conduttori, ai quali non sarebbe garantita la locazione venticinquennale, sia della Regione, che vedrebbe così pregiudicati l'utilità e la realizzazione dell'intervento finanziato nonché i conseguenti diritti derivanti dall'erogazione del contributo[...]".

A seguito di tali premesse e rimandando nel merito al documento depositato in Atti, lo stesso Ente, richiede, tra gli altri, al Giudice dell'Esecuzione: "[...] che la perizia predisposta dal CTU tenga conto degli oneri reali gravanti sull'immobile per il fine sociale per il quale è stato concesso il finanziamento dalla Regione Lazio, rendendosi, quindi, necessario, di conseguenza, che nell'atto di vendita venga esplicitata la trasmissibilità del vincolo locatizio imposto nonché i termini dello stesso unitamente a tutti gli oneri derivanti dal finanziamento medesimo alla luce del bando, trasposti nel relativo atto d'obbligo e nella convenzione, atti entrambe trascritti, precisando anche la possibilità da parte dei locatari di esercitare il diritto di prelazione, così come previsto dalle specifiche disposizioni sopra richiamate[...]".



Più recentemente, la stessa Regione Lazio, con Det. n. G13212 del 30/09/2022 (Direzione Politiche Abitative - Area "Edilizia Residenziale Agevolata") entrando nel merito delle modalità di definizione del contributo e della somma concessa a titolo di anticipazione agli operatori economici affidatari degli interventi di cui alla DGR n. 2036/2000, ha Determinato quanto segue:

1. di dare atto che nella determinazione del Prezzo Massimo di Cessione al netto della contribuzione pubblica dei programmi di edilizia agevolata in locazione permanente o assegnati in godimento fruente di finanziamenti di cui alla DGR n. 2036/2000, il contributo pubblico da portare a scomputo corrisponde al solo contributo a fondo perduto, pari al 30% del costo convenzionale dell'alloggio;
2. di precisare che sull'operatore economico che ha ricevuto l'ulteriore agevolazione in forma di anticipazione graverà l'obbligo della restituzione secondo le modalità previste dal D.M. 5 agosto 1994 e dai bandi regionali che a dette modalità si sono attenute;
3. di precisare inoltre che in caso di cessione anticipata degli immobili in blocco ai sensi dell'art. 8, comma 6 della legge 179/1992, l'obbligo di restituzione dell'anticipazione dal trentunesimo anno verrà trasferito in capo all'acquirente che subentrerà nell'atto d'obbligo e nella Convenzione ex art. 35 della l. 865/71 e che, dunque, avrà diritto alla detrazione della quota relativa all'anticipazione finanziaria dal prezzo di compravendita;
4. di stabilire infine che l'obbligo di restituzione dell'anticipazione finanziaria rimarrà in capo all'operatore beneficiario ed in nessun caso potrà gravare sugli assegnatari/locatari.

La stessa Regione ha modo inoltre di precisare in tale Atto quanto segue:

- i soggetti attuatori degli interventi di edilizia agevolata ammessi a finanziamento di cui alla DGR n. 2036/2000 che destinano gli alloggi realizzati in regime di locazione permanente ai soggetti in possesso dei requisiti di legge, beneficiano di un finanziamento costituito da due quote, di cui una per contributo a fondo perduto, l'altra a titolo di anticipazione finanziaria;
- in adempimento alle direttive di cui all'allegato A della DGR n. 710/2005, il soggetto attuatore dovrà restituire, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno dalla data della integrale erogazione dell'anticipazione stessa, a mente dell'impegno assunto con atto d'obbligo da sottoscrivere in favore della Regione Lazio in conformità allo schema di cui all'allegato B della D.G.R. 4 agosto 2005 n. 710;
- l'anticipazione finanziaria di cui beneficia l'operatore determina, sostanzialmente, una riduzione degli oneri finanziari per la realizzazione degli alloggi da stimarsi nel Piano Finanziario approvato dall'Assemblea dei soci per le cooperative o nella Relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione per le imprese.

Per quanto rappresentato ed alla luce della intervenuta Delibera Regionale n. 545 del 04/08/2020 nonché delle richieste e delle relative premesse prodotte nel suddetto intervento, non è possibile attestare con assoluta certezza, se non previa e qualificata interpretazione delle norme e degli atti amministrativi conferenti, l'assenza di oneri in capo ai futuri aggiudicatari, di fatto beneficiari dell'intero finanziamento, relativamente alla restituzione di parte dei contributi concessi dalla Regione Lazio (ovvero dell'anticipazione di cui sopra). Nel merito il sottoscritto Esperto, proprio alla luce di tale incertezza e tenuto conto del valore stimato e degli ulteriori deprezzamenti applicati, ha ritenuto opportuno procedere ad una decurtazione, omnicomprensiva del deprezzamento per "vincolo locatizio", pari al 28%, così come quantificata nel capitolo "Stima/formazione lotti"; nel merito si evidenzia che qualora l'aggiudicatario sia legittimato a procedere alla richiesta di svincolo di cui alla L.R. n°7 2014 (prevista e regolamentata dalla Regione Lazio per istanze espressamente avanzate dall'operatore/attuatore dell'intervento congiuntamente al conduttore/assegnatario), il deprezzamento operato alla stima in merito al vincolo locatizio (Cfr. capitolo "PRECISAZIONI"), assorbirebbe parte degli eventuali oneri, in aggiunta alla suddetta decurtazione.

Si prega comunque di prendere atto, anche al fine di un'eventuale partecipazione all'asta, che non è possibile escludere maggiori oneri in capo agli aggiudicatari, qualora sugli stessi ricadano effettivamente gli oneri derivanti dalla restituzione del suddetto finanziamento, così come richiesto dalla Regione Lazio, e non si possa procedere allo svincolo testé citato. Nel merito il sottoscritto Esperto si rimanda alle valutazioni del Giudice.



CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio Giovanni Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della _____ - e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".
 - la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;
 - è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;
 - Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;
 - il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);
 - le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;
 - qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;
 - (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;
 - (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;
- E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

Nel merito si evidenzia quanto segue:

- nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della _____ il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a favore della _____, per la realizzazione di cubature residenziali pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020".
- A seguito di tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di



immobiliari di cui al presente Lotto di vendita.

- da quanto è stato possibile desumere dalla visura del fascicolo depositato presso il Dipartimento PAU - U.O. Edilizia Sociale, il Comune di Roma non ha ad oggi determinato alcun costo definitivo di acquisizione delle aree dell'intero Piano di Zona; alcuni successivi Atti dell'Amministrazione, allegati alla presente, sembrano tra l'altro indicare un costo al mc inferiore a quello determinato all'epoca della Convenzione (pari 23,49 euro/mc - cubatura residenziale in diritto di superficie). Allo stato pertanto, in merito all'eventuale conguaglio testé indicato, non si può che fare ancora riferimento, per la valutazione dei beni, a quanto già stimato dalla stessa Amministrazione (relativamente all'intero Piano di Zona) e corrisposto, per la quota dovuta, dal Concessionario. Si prega di prendere atto che l'Amministrazione comunale a seguito di formale richiesta (Cfr. accesso agli Atti allegato alla presente) non ha fornito ulteriori e più precisi dati e/o informazioni.

- è allegata alla presente perizia la Tabella relativa ai prezzi massimi di cessione e locazione.

-

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Gasparini Alessandra del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Oscar De Vincentiis del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.-

BENE N° 58 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 35, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 57 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.

n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

BENE N° 58 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 35, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.

n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

PARTI COMUNI

BENE N° 57 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;
- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 20,21 - Cantina 0,19

Tabella B "Scale - Ascensore" scala B - Appartamento 46,18 - Cantina 0,29

BENE N° 58 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 35, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B "Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



BENE N° 57 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 58 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 35, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 57 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti posti auto n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 9 posto al SECONDO PIANO della SCALA B risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica dell'angolo cottura e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a



mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale.

La CANTINA 9/B al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

BENE N° 58 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 35, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 57 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2 - T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dato aggiornato.

BENE N° 58 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 35, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dato aggiornato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 57 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2 - T



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006	- 1/1 Proprietà Superficiaria	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	Codice Fiscale/P.IVA:	Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734		
	Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767	
	Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

BENE N° 58 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 35, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



	(già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:				
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006	- 1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 57 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2 - T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione



parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993);
13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data
18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007
- art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro

Oneri di cancellazione

ND

BENE N° 58 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 35, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro

Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione



parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993);
13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data
18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007
- art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018

Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087

Quota: piena proprietà superficiaria

A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.

Contro

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 57 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";
- Rete Ecologica: nulla da segnalare;
- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):

- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;

- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

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

BENE N° 58 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 35, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 57 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato ne procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



BENE N° 58 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 35, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 57 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 750,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.500,00



Non avendo reperito dati recenti si è fatto riferimento alla documentazione ed alle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio per l'anno 2018, decurtando cautelativamente dal valore di stima un importo pari a circa il doppio delle spese condominiali determinate a tale anno. Si prega pertanto di prendere atto che tale importo potrebbe non corrispondere (sia in difetto che in eccesso) a quanto effettivamente dovuto (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati di cui al presente Lotto.

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, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

BENE N° 58 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 35, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.



LOTTO 30



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 59** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 10, piano 2 - T
- **Bene N° 60** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 40, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 59 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 2 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°10 sita al piano terra della stessa Scala.

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

BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 40, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 40) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 59 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 2 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 40, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

TITOLARITÀ

BENE N° 59 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 2 - T

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)



Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno è stato realizzato l'edificio di cui sono parte i beni pignorati.

Si precisa che nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della
il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha
proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a
favore della , per la realizzazione di cubature residenziali
pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale
e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del
diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto
beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020". A seguito di
tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di immobiliari di cui al
presente Lotto di vendita.

BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 40, PIANO S1

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

CONFINI

BENE N° 59 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 2 - T

L'Appartamento confina: a nord ed ovest con distacco su corte esclusiva, ad est con vano scala, a sud con corridoio comune, salvo altri.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n° 9, distacco su corte comune, salvo altri.



BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 40, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 39; - terrapieno su due lati; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 59 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 2 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,40 mq	85,40 mq	1,00	85,40 mq	2,70 m	2
balcone	4,60 mq	5,60 mq	0,25	1,40 mq	2,70 m	2
cantina	3,40 mq	4,70 mq	0,20	0,94 mq	3,15 m	T
Totale superficie convenzionale:				87,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,74 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 40, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,50 mq	14,50 mq	0,35	5,07 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				5,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,07 mq		



Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 59 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 2 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	con sede in - CF - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	Proprieta` per 1/2 - Proprieta` per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	C. con sede in - CF - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede:	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00



	ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 19603.1/2007)	
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	. con sede in - - Proprietà per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	. con sede in - - Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- SOCIETA' COOPERATIVA con sede in ROMA Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 61 Categoria A2
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà' superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 61 Categoria A2

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarità") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).



BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 40, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	- Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	Proprieta` per 1/2 - Proprieta` per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	- Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 19603.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	- Proprieta` per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62



Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	- Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 114 Categoria C6
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 114 Categoria C6

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarità") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 59 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 2 - T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato



				Cens.	a		nza	catasta le			
	1023	9124	61		A2	5	5 vani	Totale: 88 m ² Totale escluse aree scoperte: 87 m ² mq	697,22 €	2 - T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:

- assenza finestra
- lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali

Coerentemente con la situazione urbanistico - edilizia, è necessario regolarizzare le suddette difformità attraverso la presentazione presso l'AdE - Territorio di un atto aggiornamento all'Urbano; i costi stimati dal sottoscritto Esperto comprensivi di spese tecniche e diritti catastali sono pari ad euro 300,00.

BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 40, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catasta le	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	114		C6	12	12 mq	12 mq mq	48,34 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.



PRECISAZIONI

BENE N° 59 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 2 - T

La presente perizia provvede ad aggiornare, per i Lotti ancora non aggiudicati, quella depositata in data 21/06/2019 così come integrata in data 11/11/2019 ed in ultimo in data 03/03/2021 (in quest'ultimo caso relativamente alla sola precisazione richiesta dal Giudice in merito ai prezzi massimi di cessione). Con tale aggiornamento si prende atto, tra gli altri, di quanto segue:

- dei provvedimenti resi in data 22 marzo 2021 e 1 febbraio 2023 del Giudice dell'Esecuzione in cui, partendo dalla premessa interpretativa che la legge di bilancio 2021 ha inteso dare rilievo alla tutela della finalità sociale dell'intervento edilizio anche in sede di vendita forzata, si è motivatamente ritenuto che tale tutela possa perseguirsi, anche in sede espropriativa, solo con il rispetto dei vincoli stabiliti dalla convenzione e da eventuali atti d'obbligo alla libera circolazione e/o locazione del bene, vincoli attraverso i quali si realizza il concreto perseguimento dell'interesse pubblico;

- delle richieste avanzate dalla Regione Lazio ovvero dall'Ente finanziatore, oltre che in altre Procedure di codesto Tribunale riguardanti l'Edilizia Convenzionata ed Agevolata, anche in questa Procedura, con intervento del 16/02/2021; in particolare tale Ente richiede, così interpretando le Norme e gli Atti di cui all'edilizia convenzionata - agevolata, che siano garantiti: - la determinazione del prezzo di vendita di base d'asta entro il limite del prezzo massimo di cessione; - la sussistenza in capo all'aggiudicatario del bene dei requisiti soggettivi previsti dalla legge e dagli atti convenzionali; - la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; - il diritto di prelazione in capo al conduttore; - tutti gli altri oneri riconnessi al finanziamento pubblico dell'intervento, come risultanti dagli atti d'obbligo e dalla convenzione edilizia, regolarmente trascritti (Cfr. nel merito anche il capitolo "PATTI"). A parere del suddetto Ente "[...]L'acquisto da parte dell'aggiudicatario in sede di esecuzione forzata, pur essendo indipendente dalla volontà del precedente proprietario, in quanto da ricollegarsi ad un provvedimento del giudice dell'esecuzione, ha natura di acquisto a titolo derivativo e non originario, in quanto si traduce nella trasmissione dello stesso diritto del debitore esecutato; pertanto, unitamente al trasferimento della proprietà superficaria, verranno trasferiti anche gli obblighi ad essa connessi, discendenti dall'erogazione del finanziamento regionale[...]".

Nel merito si prega di prendere atto che quanto dedotto/rappresentato esige quale presupposto, la permanenza, nei confronti di terzi (aggiudicatari e successivi aventi causa), delle obbligazioni e degli impegni assunti dal Concessionario in sede di Convenzione (ex art. 35 legge 865/1971) anche dopo l'annullamento con effetto "ex tunc" di quest'ultima da parte dell'Amministrazione Comunale (Cfr. Deliberazione Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021).

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 nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto d'obbligo trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Rimandando nel merito al Capitolo "PATTI" si ritiene opportuno precisare quanto segue:

- tra i suddetti vincoli si annoverano, tra gli altri:

- a) il prezzo massimo di cessione e quello di locazione;
- b) i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi rientranti nell'edilizia agevolata;
- c) il vincolo temporale di locazione.

PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E LOCAZIONE



Con riferimento al prezzo massimo di cessione ed a quello di locazione sembra ormai pacifico che tali vincoli, previsti dalla Convenzione e ancora prima dalla normativa vigente, seguono il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita (salva l'affrancazione di cui appresso), al fine di garantire l'interesse pubblico sotteso a questo tipo di programmi edilizi, per di più realizzati attraverso contributi regionali. 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.

Nel merito si evidenzia che il valore di stima (ovvero quello a base d'asta) dei beni pignorati di cui al presente Lotto, al netto delle decurtazioni operate, risulta inferiore al relativo prezzo massimo di cessione così come di seguito determinato/adequato. In fase di gara non potrà essere assicurato il superamento del Valore a base d'Asta.

Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad effettuare un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al compendio pignorato aggiornandoli in base all'indice ISTAT sul costo della vita (a partire dalla data di fine lavori - 29/09/2009 - maggiorata di sei mesi) ed applicando successivamente un deprezzamento, in considerazione dello stato di conservazione dei beni e dell'età dell'edificio, pari al 10%, calcolato cautelativamente sull'intero importo in precedenza determinato ovvero al lordo del corrispettivo di cessione.

Da cui, relativamente al presente LOTTO, si ha:

Tabella approvata

Prezzo di massima cessione: 133.489,61 euro (al netto del contributo regionale)

Locazione Annuale: 5.740,05 euro

Tabella a seguito di adeguamento di massima (sempre al netto del contributo regionale).

Prezzo di massima cessione: 153.179,32 euro

Locazione Annuale: 6.586,71 euro (pari al 4,3% del prezzo di massima cessione, così come adeguato, al netto del contributo regionale)

Si prega di prendere atto che sarà onere dell'aggiudicatario determinare, al momento della rivendita o della locazione del compendio pignorato, l'effettivo corrispettivo massimo di cessione e locazione determinato ai sensi degli artt. 11 e 12 del Disciplinare, parte integrante della Convenzione per la concessione del diritto di superficie. Il tutto fatto salva l'eventuale precedente affrancazione dai "vincoli sociali" di cui al art. 31 della Legge 448/1998.

REQUISITI SOGGETTIVI E PRELAZIONE

In merito ai requisiti soggettivi ed al diritto di prelazione a favore dei conduttori si rimanda espressamente agli atti convenzionali (allegati alla presente), alle norme ed ai regolamenti vigenti alla data della procedura di vendita nonché a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione con Provvedimento del 1 febbraio 2023.

ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE (determinati a fini estimativi - Cfr. Capitolo Stima/Formazione Lotti)

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, elaborato secondo il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020.

In base a tale calcolo (che si allega alla presente perizia per le opportune verifiche) i suddetti oneri risultano pari a zero.

Così come indicato nella nota a margine dalla stessa Amministrazione tale calcolo ha valore meramente presuntivo rimanendo a carico e cura degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale.



Nel merito, il sottoscritto Esperto, ha provveduto comunque a detrarre dal valore di stima gli oneri di cui alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione comprensivi di quelli relativi agli Atti di modifica della Convenzione (escluse imposte, tasse ecc.), quantificati forfettariamente in euro 6.000.

Si precisa nel merito quanto segue:

- per il Piano di Zona in oggetto non è ancora consentita dell'Amministrazione la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

- ai sensi del comma 49bis dell'art. 31 della L.448/98 non è consentito procedere all'affrancazione dai "vincoli sociali" (prezzo massimo di cessione e locazione e vincol soggettivi) per gli immobili in regime di locazione.

VINCOLO LOCATIZIO / INALIENABILITA' TEMPORANEA

Così come già evidenziato sul compendio pignorato grava un vincolo locatizio venticinquennale costituito con Atto a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la

. La permanenza o meno di tale vincolo in capo all'aggiudicatario condiziona il valore di stima del bene. Per quanto testé riportato la Regione Lazio chiede che sia garantita la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; per contro tale vincolo di inalienabilità temporanea non sembra porre limiti alla vendita coattiva alla quale dovranno partecipare soggetti aventi i requisiti richiesti dalle norme vigenti e dagli atti convenzionali, requisiti previsti per gli stessi locatari. Visto il grado di incertezza sulla questione il sottoscritto Esperto ha provveduto a stimare cautelativamente il compendio pignorato tenendo conto di tale vincolo ed evidenziando per ogni singolo Lotto il valore del bene al netto della decurtazione operata nel caso si decidesse di procedere diversamente; dovrebbe rimanere comunque fermo il vincolo di inalienabilità di cui all'art. 20 L. 179/92. In entrambi i casi il prezzo a base d'asta risulta inferiore al prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato.

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

BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 40, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

BENE N° 59 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 2 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 179 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa



in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;

- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;

- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);

- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;

- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;

- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la _____ - il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

Nel merito si precisa che con l'intervenuta Delibera di G.R.L. n. 545 del 04/08/2020, la Regione Lazio ha disposto:

1. di mantenere il vincolo pubblicistico di destinazione degli alloggi realizzati con finanziamento regionale in locazione in regime di edilizia residenziale agevolata, secondo le finalità di cui al bando di concorso, ex D.G.R.L. n. 2036/2000;

2. di disporre la decadenza dell'operatore economico " _____ " da soggetto beneficiario del finanziamento di € 2.602.942,77, assegnato con D.G.R.L. 20 giugno 2003, n. 525;

3. di mantenere l'intero importo pari ad € 2.602.942,77 corrispondente al 100% del finanziamento complessivo erogato dalla Regione sugli alloggi con il medesimo realizzati, in ragione della finalità pubblica di evidente carattere sociale cui restano destinati e procedere con la realizzazione e attuazione del programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica, finalizzato alla costruzione di alloggi destinati alla locazione di cui alla DGR n. 2036/2000, legandolo, indissolubilmente, ai soggetti locatari/proprietari (fruitori finali) effettivamente beneficiari del Programma;

4. di disporre che il mantenimento del finanziamento utilizzato per la realizzazione degli alloggi, ed il suo collegamento funzionale ai fruitori finali, determina in capo a Roma Capitale la gestione degli immobili garantendo il mantenimento del vincolo pubblicistico di destinazione del finanziamento, secondo le finalità del bando;

5. di disporre altresì che l'Amministrazione comunale, competente alla determinazione e alla vigilanza della corretta applicazione dei suddetti prezzi di cessione, provvederà ad effettuare il controllo e a recuperare l'eventuale somma impropriamente percepita dall'operatore, trasferendola ai fruitori finali (locatari/proprietari); in merito alla vigilanza sulle attività svolte dall'Amministrazione comunale sarà esercitata dalla Direzione per le Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica.

Con riferimento alla suddetta delibera la Regione Lazio dispone pertanto la decadenza dell'operatore mantenendo l'intero finanziamento in capo ai fruitori finali (proprietari, locatari), compresa quindi la quota testé indicata relativa all'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale. In precedenza l'Ente, con comunicazione inviata a codesto Tribunale e depositata nel fascicolo in data 05/04/2019, aveva manifestato



l'intenzione, preso atto della procedura esecutiva a carico dell'operatore/attuatore dell'intervento edilizio ed in considerazione del finanziamento concesso a quest'ultimo, di "[...] porre in essere le azioni per il recupero del credito[...]".

Per quanto già evidenziato il suddetto Atto d'Obbligo - "VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE" - nonché quello successivo relativo alla trasformazione in "VINCOLO VENTICINQUENNALE", dispongono in capo al solo operatore la restituzione di tale anticipazione ovvero, in caso di vendita in blocco, al nuovo unico proprietario, proprio in virtù degli impegni ed obblighi assunti e trascritti. Stesse indicazioni sono riportate nelle direttive per l'attuazione del programma ex D.G.R.L. n. 2036/2000, approvate con D.G.R.L. 710/2005. Nulla è pertanto disposto in merito ad una vendita frazionata neppure nell'ipotesi di vendita differita alla scadenza del vincolo locatizio (tanto meno, e non potrebbe essere altrimenti, una vendita antecedente alla scadenza del vincolo locatizio effettuata nell'ambito di una procedura esecutiva). Nel merito, per le opportune valutazioni e qualora ritenuto conferente, si riporta quanto previsto dalla Legge Regionale L.R. n°7 2014: - 134 bis. Al fine di garantire il diritto all'abitazione, nel rispetto della normativa vigente, per gli interventi di edilizia agevolata destinati alla locazione è consentita la modifica dei termini di locazione obbligatoria al fine di consentire la trasformazione del titolo di godimento del bene in favore dei locatari interessati. Ai soggetti locatari degli alloggi non interessati alla trasformazione del titolo di godimento dell'immobile è comunque assicurata la possibilità di proseguire nella locazione alle stesse condizioni, temporali ed economiche, originariamente previste. - 134 ter. La trasformazione di cui al comma 134 bis è consentita a condizione che siano restituiti alla Regione, tenuto conto della durata residua dell'originaria locazione obbligatoria, i contributi pubblici erogati a qualsiasi titolo, aggiornati al valore di legge. Ove non si proceda alla trasformazione, alla scadenza del vincolo alla locazione, non dovrà essere restituito nulla, avendo il contributo assolto alla sua funzione. Si precisa che l'ultimo periodo del comma 134 ter deriva dalle innovazioni apportate all'originario testo dall'articolo 32, comma 1, lettera b), della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12.

Con riferimento a tale questione la Regione Lazio nell'Atto di intervento del 16/02/2021, ha avuto modo di precisare, previa interpretazione della normativa in esame nell'ambito della presente procedura esecutiva, quanto segue: "[...] sussiste in capo alla Regione Lazio la volontà di tutelare gli assegnatari degli alloggi e la finalità sociale, in base alla quale è stato concesso il finanziamento, per cui si rende necessario che la vendita del compendio pignorato avvenga tenendo conto degli oneri imposti dalla legge e dagli atti d'obbligo per il raggiungimento della finalità pubblicistica sottesa al finanziamento, atti regolarmente trascritti. In base alle volontà manifestate dall'Amministrazione regionale, la Regione Lazio, quale ente finanziatore di interventi di edilizia agevolata, a fronte di un finanziamento interamente erogato ed utilizzato per la realizzazione degli alloggi da parte del soggetto beneficiario, laddove siano state avviate azioni esecutive nei confronti dell'operatore economico, non pretende di intervenire per chiedere la restituzione delle somme, bensì per mantenere il valore del finanziamento concesso, quale vincolo sugli alloggi, affinché ne beneficino i soggetti utilizzatori finali (a titolo di locazione, ovvero di proprietà), che siano in possesso dei requisiti per fruire dell'agevolazione nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica [...] se nella vendita forzata degli immobili non venissero considerate anche le agevolazioni concesse per la loro costruzione, per il perseguimento di finalità sociali, evidentemente ritenute meritevoli di tutela dall'ordinamento, ed i connessi vincoli, si avrebbe l'effetto, con l'aggiudicazione degli alloggi al miglior offerente, liberi da qualsiasi vincolo, eccezion fatta per il diritto di superficie, che rimarrebbe pur sempre in capo a Roma Capitale, del fallimento dell'operazione di edilizia agevolata, con grave danno sia dei conduttori, ai quali non sarebbe garantita la locazione venticinquennale, sia della Regione, che vedrebbe così pregiudicati l'utilità e la realizzazione dell'intervento finanziato nonché i conseguenti diritti derivanti dall'erogazione del contributo[...]".

A seguito di tali premesse e rimandando nel merito al documento depositato in Atti, lo stesso Ente, richiede, tra gli altri, al Giudice dell'Esecuzione: "[...] che la perizia predisposta dal CTU tenga conto degli oneri reali gravanti sull'immobile per il fine sociale per il quale è stato concesso il finanziamento dalla Regione Lazio, rendendosi, quindi, necessario, di conseguenza, che nell'atto di vendita venga esplicitata la trasmissibilità del vincolo locatizio imposto nonché i termini dello stesso unitamente a tutti gli oneri derivanti dal finanziamento medesimo alla luce del bando, trasposti nel relativo atto d'obbligo e nella convenzione, atti entrambe trascritti, precisando anche la possibilità da parte dei locatari di esercitare il diritto di prelazione, così come previsto dalle specifiche disposizioni sopra richiamate[...]".



Più recentemente, la stessa Regione Lazio, con Det. n. G13212 del 30/09/2022 (Direzione Politiche Abitative - Area "Edilizia Residenziale Agevolata") entrando nel merito delle modalità di definizione del contributo e della somma concessa a titolo di anticipazione agli operatori economici affidatari degli interventi di cui alla DGR n. 2036/2000, ha Determinato quanto segue:

1. di dare atto che nella determinazione del Prezzo Massimo di Cessione al netto della contribuzione pubblica dei programmi di edilizia agevolata in locazione permanente o assegnati in godimento fruente di finanziamenti di cui alla DGR n. 2036/2000, il contributo pubblico da portare a scomputo corrisponde al solo contributo a fondo perduto, pari al 30% del costo convenzionale dell'alloggio;
2. di precisare che sull'operatore economico che ha ricevuto l'ulteriore agevolazione in forma di anticipazione graverà l'obbligo della restituzione secondo le modalità previste dal D.M. 5 agosto 1994 e dai bandi regionali che a dette modalità si sono attenute;
3. di precisare inoltre che in caso di cessione anticipata degli immobili in blocco ai sensi dell'art. 8, comma 6 della legge 179/1992, l'obbligo di restituzione dell'anticipazione dal trentunesimo anno verrà trasferito in capo all'acquirente che subentrerà nell'atto d'obbligo e nella Convenzione ex art. 35 della l. 865/71 e che, dunque, avrà diritto alla detrazione della quota relativa all'anticipazione finanziaria dal prezzo di compravendita;
4. di stabilire infine che l'obbligo di restituzione dell'anticipazione finanziaria rimarrà in capo all'operatore beneficiario ed in nessun caso potrà gravare sugli assegnatari/locatari.

La stessa Regione ha modo inoltre di precisare in tale Atto quanto segue:

- i soggetti attuatori degli interventi di edilizia agevolata ammessi a finanziamento di cui alla DGR n. 2036/2000 che destinano gli alloggi realizzati in regime di locazione permanente ai soggetti in possesso dei requisiti di legge, beneficiano di un finanziamento costituito da due quote, di cui una per contributo a fondo perduto, l'altra a titolo di anticipazione finanziaria;
- in adempimento alle direttive di cui all'allegato A della DGR n. 710/2005, il soggetto attuatore dovrà restituire, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno dalla data della integrale erogazione dell'anticipazione stessa, a mente dell'impegno assunto con atto d'obbligo da sottoscrivere in favore della Regione Lazio in conformità allo schema di cui all'allegato B della D.G.R. 4 agosto 2005 n. 710;
- l'anticipazione finanziaria di cui beneficia l'operatore determina, sostanzialmente, una riduzione degli oneri finanziari per la realizzazione degli alloggi da stimarsi nel Piano Finanziario approvato dall'Assemblea dei soci per le cooperative o nella Relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione per le imprese.

Per quanto rappresentato ed alla luce della intervenuta Delibera Regionale n. 545 del 04/08/2020 nonché delle richieste e delle relative premesse prodotte nel suddetto intervento, non è possibile attestare con assoluta certezza, se non previa e qualificata interpretazione delle norme e degli atti amministrativi conferenti, l'assenza di oneri in capo ai futuri aggiudicatari, di fatto beneficiari dell'intero finanziamento, relativamente alla restituzione di parte dei contributi concessi dalla Regione Lazio (ovvero dell'anticipazione di cui sopra). Nel merito il sottoscritto Esperto, proprio alla luce di tale incertezza e tenuto conto del valore stimato e degli ulteriori deprezzamenti applicati, ha ritenuto opportuno procedere ad una decurtazione, omnicomprensiva del deprezzamento per "vincolo locatizio", pari al 28%, così come quantificata nel capitolo "Stima/formazione lotti"; nel merito si evidenzia che qualora l'aggiudicatario sia legittimato a procedere alla richiesta di svincolo di cui alla L.R. n°7 2014 (prevista e regolamentata dalla Regione Lazio per istanze espressamente avanzate dall'operatore/attuatore dell'intervento congiuntamente al conduttore/assegnatario), il deprezzamento operato alla stima in merito al vincolo locatizio (Cfr. capitolo "PRECISAZIONI"), assorbirebbe parte degli eventuali oneri, in aggiunta alla suddetta decurtazione.

Si prega comunque di prendere atto, anche al fine di un'eventuale partecipazione all'asta, che non è possibile escludere maggiori oneri in capo agli aggiudicatari, qualora sugli stessi ricadano effettivamente gli oneri derivanti dalla restituzione del suddetto finanziamento, così come richiesto dalla Regione Lazio, e non si possa procedere allo svincolo testé citato. Nel merito il sottoscritto Esperto si rimanda alle valutazioni del Giudice.



CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio Giovanni Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della
- e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".
 - la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;
 - è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;
 - Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;
 - il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);
 - le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;
 - qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;
 - (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;
 - (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;
- E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

Nel merito si evidenzia quanto segue:

- nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della
il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a favore della
a r.l., per la realizzazione di cubature residenziali pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020".
- A seguito di tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di



immobiliari di cui al presente Lotto di vendita.

- da quanto è stato possibile desumere dalla visura del fascicolo depositato presso il Dipartimento PAU - U.O. Edilizia Sociale, il Comune di Roma non ha ad oggi determinato alcun costo definitivo di acquisizione delle aree dell'intero Piano di Zona; alcuni successivi Atti dell'Amministrazione, allegati alla presente, sembrano tra l'altro indicare un costo al mc inferiore a quello determinato all'epoca della Convenzione (pari 23,49 euro/mc - cubatura residenziale in diritto di superficie). Allo stato pertanto, in merito all'eventuale conguaglio testé indicato, non si può che fare ancora riferimento, per la valutazione dei beni, a quanto già stimato dalla stessa Amministrazione (relativamente all'intero Piano di Zona) e corrisposto, per la quota dovuta, dal Concessionario. Si prega di prendere atto che l'Amministrazione comunale a seguito di formale richiesta (Cfr. accesso agli Atti allegato alla presente) non ha fornito ulteriori e più precisi dati e/o informazioni.

- è allegata alla presente perizia la Tabella relativa ai prezzi massimi di cessione e locazione.

-

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Gasparini Alessandra del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Oscar De Vincentiis del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.-

BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 40, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 59 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 2 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.

n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 40, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.

n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

PARTI COMUNI

BENE N° 59 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 2 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;
- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 20,24 - Cantina 0,26

Tabella B "Scale - Ascensore" scala B - Appartamento 46,25 - Cantina 0,39

BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 40, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B "Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



BENE N° 59 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 2 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 40, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 59 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 2 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti posti auto n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 10 posto al SECONDO PIANO della SCALA B risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di cucina e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a



mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale.

La CANTINA 10/B al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 40, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 59 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 2 - T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dato aggiornato.

BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 40, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dato aggiornato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 59 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 2 - T



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006	- con sede a Roma - 1/1 Proprietà Superficiaria	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	Codice Fiscale/P.IVA:	Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734		
	Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767	
	Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 40, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



	(già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:				
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006	- - 1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 59 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 2 - T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione



parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993);
13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data
18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007
- art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficaria
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro

Oneri di cancellazione

ND

BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 40, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro

Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione



parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993);
13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data
18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007
- art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018

Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087

Quota: piena proprietà superficiaria

A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.

Contro

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 59 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 2 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";
- Rete Ecologica: nulla da segnalare;
- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):

- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;

- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

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

BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 40, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 59 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 2 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato ne procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

- modifica dei prospetti (presenza finestra non riportata in progetto - locale cantina)

Tale difformità può essere regolarizzata attraverso una SCIA edilizia a "sanatoria"; le spese relative alla pratica edilizia, comprensiva di diritti, sanzioni, spese tecniche sono stimate dal sottoscritto pari ad euro 3.200,00.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 40, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 59 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 2 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.600,00



Non avendo reperito dati recenti si è fatto riferimento alla documentazione ed alle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio per l'anno 2018, decurtando cautelativamente dal valore di stima un importo pari a circa il doppio delle spese condominiali determinate a tale anno. Si prega pertanto di prendere atto che tale importo potrebbe non corrispondere (sia in difetto che in eccesso) a quanto effettivamente dovuto (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati di cui al presente Lotto.

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, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 40, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.



LOTTO 31



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 61** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 11, piano 3 - T
- **Bene N° 62** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 39, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 61 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 3 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°11 sita al piano terra della stessa Scala.

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

BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 39, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 39) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,00 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 61 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 3 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 39, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

TITOLARITÀ

BENE N° 61 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 3 - T

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)



Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno è stato realizzato l'edificio di cui sono parte i beni pignorati.

Si precisa che nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della
il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha
proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a
favore della a r.l., per la realizzazione di cubature residenziali
pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale
e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del
diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto
beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020". A seguito di
tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di immobiliari di cui al
presente Lotto di vendita.

BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 39, PIANO S1

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

CONFINI

BENE N° 61 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 3 - T

L'Appartamento confina: ad ovest con vano scala, a nord ed est con distacco su corte comune, a sud con corridoio comune.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n° 12, vano scale, salvo altri.



BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 39, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 38; - posto auto n° 40; - terrapieno; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 61 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 3 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,30 mq	85,40 mq	1,00	85,40 mq	2,70 m	3
balcone	4,60 mq	5,60 mq	0,25	1,40 mq	2,70 m	3
cantina	4,10 mq	5,50 mq	0,20	1,10 mq	3,15 m	T
Totale superficie convenzionale:				87,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,90 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 39, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	13,00 mq	13,50 mq	0,35	4,72 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,72 mq		



Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 61 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 3 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	- Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	Proprietà per 1/2 - Proprietà per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	- Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede:	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00



	ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 19603.1/2007)	
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	- Proprietà per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	- Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- SOCIETA' COOPERATIVA con sede in ROMA Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- S Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 62 Categoria A2
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 62 Categoria A2

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarità") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).



BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 39, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	- Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	Proprieta` per 1/2 - Proprieta` per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	- Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 19603.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	- Proprieta` per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62



Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	- Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 113 Categoria C6
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 113 Categoria C6

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarità") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 61 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 3 - T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato



				Cens.	a		nza	catastale			
	1023	9124	62		A2	5	5	Totale: 88 m ² Totale escluse aree scoperte: 87 m ² mq	697,22 €	3 - T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:

- diversa distribuzione interna;
- lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali

Coerentemente con la situazione urbanistico - edilizia, è necessario regolarizzare le suddette difformità attraverso la presentazione presso l'AdE - Territorio di un atto aggiornamento all'Urbano; i costi stimati dal sottoscritto Esperto comprensivi di spese tecniche e diritti catastali sono pari ad euro 300,00.

BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 39, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	113		C6	12	12 mq	12 mq mq	48,34 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.



PRECISAZIONI

BENE N° 61 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 3 - T

La presente perizia provvede ad aggiornare, per i Lotti ancora non aggiudicati, quella depositata in data 21/06/2019 così come integrata in data 11/11/2019 ed in ultimo in data 03/03/2021 (in quest'ultimo caso relativamente alla sola precisazione richiesta dal Giudice in merito ai prezzi massimi di cessione). Con tale aggiornamento si prende atto, tra gli altri, di quanto segue:

- dei provvedimenti resi in data 22 marzo 2021 e 1 febbraio 2023 del Giudice dell'Esecuzione in cui, partendo dalla premessa interpretativa che la legge di bilancio 2021 ha inteso dare rilievo alla tutela della finalità sociale dell'intervento edilizio anche in sede di vendita forzata, si è motivatamente ritenuto che tale tutela possa perseguirsi, anche in sede espropriativa, solo con il rispetto dei vincoli stabiliti dalla convenzione e da eventuali atti d'obbligo alla libera circolazione e/o locazione del bene, vincoli attraverso i quali si realizza il concreto perseguimento dell'interesse pubblico;

- delle richieste avanzate dalla Regione Lazio ovvero dall'Ente finanziatore, oltre che in altre Procedure di codesto Tribunale riguardanti l'Edilizia Convenzionata ed Agevolata, anche in questa Procedura, con intervento del 16/02/2021; in particolare tale Ente richiede, così interpretando le Norme e gli Atti di cui all'edilizia convenzionata - agevolata, che siano garantiti: - la determinazione del prezzo di vendita di base d'asta entro il limite del prezzo massimo di cessione; - la sussistenza in capo all'aggiudicatario del bene dei requisiti soggettivi previsti dalla legge e dagli atti convenzionali; - la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; - il diritto di prelazione in capo al conduttore; - tutti gli altri oneri riconnessi al finanziamento pubblico dell'intervento, come risultanti dagli atti d'obbligo e dalla convenzione edilizia, regolarmente trascritti (Cfr. nel merito anche il capitolo "PATTI"). A parere del suddetto Ente "[...]L'acquisto da parte dell'aggiudicatario in sede di esecuzione forzata, pur essendo indipendente dalla volontà del precedente proprietario, in quanto da ricollegarsi ad un provvedimento del giudice dell'esecuzione, ha natura di acquisto a titolo derivativo e non originario, in quanto si traduce nella trasmissione dello stesso diritto del debitore esecutato; pertanto, unitamente al trasferimento della proprietà superficaria, verranno trasferiti anche gli obblighi ad essa connessi, discendenti dall'erogazione del finanziamento regionale[...]".

Nel merito si prega di prendere atto che quanto dedotto/rappresentato esige quale presupposto, la permanenza, nei confronti di terzi (aggiudicatari e successivi aventi causa), delle obbligazioni e degli impegni assunti dal Concessionario in sede di Convenzione (ex art. 35 legge 865/1971) anche dopo l'annullamento con effetto "ex tunc" di quest'ultima da parte dell'Amministrazione Comunale (Cfr. Deliberazione Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021).

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 nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto d'obbligo trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Rimandando nel merito al Capitolo "PATTI" si ritiene opportuno precisare quanto segue:

- tra i suddetti vincoli si annoverano, tra gli altri:

- a) il prezzo massimo di cessione e quello di locazione;
- b) i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi rientranti nell'edilizia agevolata;
- c) il vincolo temporale di locazione.

PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E LOCAZIONE



Con riferimento al prezzo massimo di cessione ed a quello di locazione sembra ormai pacifico che tali vincoli, previsti dalla Convenzione e ancora prima dalla normativa vigente, seguono il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita (salva l'affrancazione di cui appresso), al fine di garantire l'interesse pubblico sotteso a questo tipo di programmi edilizi, per di più realizzati attraverso contributi regionali. 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.

Nel merito si evidenzia che il valore di stima (ovvero quello a base d'asta) dei beni pignorati di cui al presente Lotto, al netto delle decurtazioni operate, risulta inferiore al relativo prezzo massimo di cessione così come di seguito determinato/adequato. In fase di gara non potrà essere assicurato il superamento del Valore a base d'Asta.

Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad effettuare un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al compendio pignorato aggiornandoli in base all'indice ISTAT sul costo della vita (a partire dalla data di fine lavori - 29/09/2009 - maggiorata di sei mesi) ed applicando successivamente un deprezzamento, in considerazione dello stato di conservazione dei beni e dell'età dell'edificio, pari al 10%, calcolato cautelativamente sull'intero importo in precedenza determinato ovvero al lordo del corrispettivo di cessione.

Da cui, relativamente al presente LOTTO, si ha:

Tabella approvata

Prezzo di massima cessione: 133.489,61 euro (al netto del contributo regionale)

Locazione Annuale: 5.740,05 euro

Tabella a seguito di adeguamento di massima (sempre al netto del contributo regionale).

Prezzo di massima cessione: 153.179,32 euro

Locazione Annuale: 6.586,71 euro (pari al 4,3% del prezzo di massima cessione, così come adeguato, al netto del contributo regionale)

Si prega di prendere atto che sarà onere dell'aggiudicatario determinare, al momento della rivendita o della locazione del compendio pignorato, l'effettivo corrispettivo massimo di cessione e locazione determinato ai sensi degli artt. 11 e 12 del Disciplinare, parte integrante della Convenzione per la concessione del diritto di superficie. Il tutto fatto salva l'eventuale precedente affrancazione dai "vincoli sociali" di cui al art. 31 della Legge 448/1998.

REQUISITI SOGGETTIVI E PRELAZIONE

In merito ai requisiti soggettivi ed al diritto di prelazione a favore dei conduttori si rimanda espressamente agli atti convenzionali (allegati alla presente), alle norme ed ai regolamenti vigenti alla data della procedura di vendita nonché a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione con Provvedimento del 1 febbraio 2023.

ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE (determinati a fini estimativi - Cfr. Capitolo Stima/Formazione Lotti)

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, elaborato secondo il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020.

In base a tale calcolo (che si allega alla presente perizia per le opportune verifiche) i suddetti oneri risultano pari a zero.

Così come indicato nella nota a margine dalla stessa Amministrazione tale calcolo ha valore meramente presuntivo rimanendo a carico e cura degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale.



Nel merito, il sottoscritto Esperto, ha provveduto comunque a detrarre dal valore di stima gli oneri di cui alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione comprensivi di quelli relativi agli Atti di modifica della Convenzione (escluse imposte, tasse ecc.), quantificati forfettariamente in euro 6.000.

Si precisa nel merito quanto segue:

- per il Piano di Zona in oggetto non è ancora consentita dell'Amministrazione la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

- ai sensi del comma 49bis dell'art. 31 della L.448/98 non è consentito procedere all'affrancazione dai "vincoli sociali" (prezzo massimo di cessione e locazione e vincol soggettivi) per gli immobili in regime di locazione.

VINCOLO LOCATIZIO / INALIENABILITA' TEMPORANEA

Così come già evidenziato sul compendio pignorato grava un vincolo locatizio venticinquennale costituito con Atto a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la

. La permanenza o meno di tale vincolo in capo all'aggiudicatario condiziona il valore di stima del bene. Per quanto testé riportato la Regione Lazio chiede che sia garantita la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; per contro tale vincolo di inalienabilità temporanea non sembra porre limiti alla vendita coattiva alla quale dovranno partecipare soggetti aventi i requisiti richiesti dalle norme vigenti e dagli atti convenzionali, requisiti previsti per gli stessi locatari. Visto il grado di incertezza sulla questione il sottoscritto Esperto ha provveduto a stimare cautelativamente il compendio pignorato tenendo conto di tale vincolo ed evidenziando per ogni singolo Lotto il valore del bene al netto della decurtazione operata nel caso si decidesse di procedere diversamente; dovrebbe rimanere comunque fermo il vincolo di inalienabilità di cui all'art. 20 L. 179/92. In entrambi i casi il prezzo a base d'asta risulta inferiore al prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato.

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

BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 39, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

BENE N° 61 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 3 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 179 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa



in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;

- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;

- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);

- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;

- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;

- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la _____ - il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

Nel merito si precisa che con l'intervenuta Delibera di G.R.L. n. 545 del 04/08/2020, la Regione Lazio ha disposto:

1. di mantenere il vincolo pubblicistico di destinazione degli alloggi realizzati con finanziamento regionale in locazione in regime di edilizia residenziale agevolata, secondo le finalità di cui al bando di concorso, ex D.G.R.L. n. 2036/2000;

2. di disporre la decadenza dell'operatore economico " _____ " da soggetto beneficiario del finanziamento di € 2.602.942,77, assegnato con D.G.R.L. 20 giugno 2003, n. 525;

3. di mantenere l'intero importo pari ad € 2.602.942,77 corrispondente al 100% del finanziamento complessivo erogato dalla Regione sugli alloggi con il medesimo realizzati, in ragione della finalità pubblica di evidente carattere sociale cui restano destinati e procedere con la realizzazione e attuazione del programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica, finalizzato alla costruzione di alloggi destinati alla locazione di cui alla DGR n. 2036/2000, legandolo, indissolubilmente, ai soggetti locatari/proprietari (fruitori finali) effettivamente beneficiari del Programma;

4. di disporre che il mantenimento del finanziamento utilizzato per la realizzazione degli alloggi, ed il suo collegamento funzionale ai fruitori finali, determina in capo a Roma Capitale la gestione degli immobili garantendo il mantenimento del vincolo pubblicistico di destinazione del finanziamento, secondo le finalità del bando;

5. di disporre altresì che l'Amministrazione comunale, competente alla determinazione e alla vigilanza della corretta applicazione dei suddetti prezzi di cessione, provvederà ad effettuare il controllo e a recuperare l'eventuale somma impropriamente percepita dall'operatore, trasferendola ai fruitori finali (locatari/proprietari); in merito alla vigilanza sulle attività svolte dall'Amministrazione comunale sarà esercitata dalla Direzione per le Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica.

Con riferimento alla suddetta delibera la Regione Lazio dispone pertanto la decadenza dell'operatore mantenendo l'intero finanziamento in capo ai fruitori finali (proprietari, locatari), compresa quindi la quota testé indicata relativa all'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale. In precedenza l'Ente, con comunicazione inviata a codesto Tribunale e depositata nel fascicolo in data 05/04/2019, aveva manifestato



l'intenzione, preso atto della procedura esecutiva a carico dell'operatore/attuatore dell'intervento edilizio ed in considerazione del finanziamento concesso a quest'ultimo, di "[...] porre in essere le azioni per il recupero del credito[...]".

Per quanto già evidenziato il suddetto Atto d'Obbligo - "VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE" - nonché quello successivo relativo alla trasformazione in "VINCOLO VENTICINQUENNALE", dispongono in capo al solo operatore la restituzione di tale anticipazione ovvero, in caso di vendita in blocco, al nuovo unico proprietario, proprio in virtù degli impegni ed obblighi assunti e trascritti. Stesse indicazioni sono riportate nelle direttive per l'attuazione del programma ex D.G.R.L. n. 2036/2000, approvate con D.G.R.L. 710/2005. Nulla è pertanto disposto in merito ad una vendita frazionata neppure nell'ipotesi di vendita differita alla scadenza del vincolo locatizio (tanto meno, e non potrebbe essere altrimenti, una vendita antecedente alla scadenza del vincolo locatizio effettuata nell'ambito di una procedura esecutiva). Nel merito, per le opportune valutazioni e qualora ritenuto conferente, si riporta quanto previsto dalla Legge Regionale L.R. n°7 2014: - 134 bis. Al fine di garantire il diritto all'abitazione, nel rispetto della normativa vigente, per gli interventi di edilizia agevolata destinati alla locazione è consentita la modifica dei termini di locazione obbligatoria al fine di consentire la trasformazione del titolo di godimento del bene in favore dei locatari interessati. Ai soggetti locatari degli alloggi non interessati alla trasformazione del titolo di godimento dell'immobile è comunque assicurata la possibilità di proseguire nella locazione alle stesse condizioni, temporali ed economiche, originariamente previste. - 134 ter. La trasformazione di cui al comma 134 bis è consentita a condizione che siano restituiti alla Regione, tenuto conto della durata residua dell'originaria locazione obbligatoria, i contributi pubblici erogati a qualsiasi titolo, aggiornati al valore di legge. Ove non si proceda alla trasformazione, alla scadenza del vincolo alla locazione, non dovrà essere restituito nulla, avendo il contributo assolto alla sua funzione. Si precisa che l'ultimo periodo del comma 134 ter deriva dalle innovazioni apportate all'originario testo dall'articolo 32, comma 1, lettera b), della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12.

Con riferimento a tale questione la Regione Lazio nell'Atto di intervento del 16/02/2021, ha avuto modo di precisare, previa interpretazione della normativa in esame nell'ambito della presente procedura esecutiva, quanto segue: "[...] sussiste in capo alla Regione Lazio la volontà di tutelare gli assegnatari degli alloggi e la finalità sociale, in base alla quale è stato concesso il finanziamento, per cui si rende necessario che la vendita del compendio pignorato avvenga tenendo conto degli oneri imposti dalla legge e dagli atti d'obbligo per il raggiungimento della finalità pubblicistica sottesa al finanziamento, atti regolarmente trascritti. In base alle volontà manifestate dall'Amministrazione regionale, la Regione Lazio, quale ente finanziatore di interventi di edilizia agevolata, a fronte di un finanziamento interamente erogato ed utilizzato per la realizzazione degli alloggi da parte del soggetto beneficiario, laddove siano state avviate azioni esecutive nei confronti dell'operatore economico, non pretende di intervenire per chiedere la restituzione delle somme, bensì per mantenere il valore del finanziamento concesso, quale vincolo sugli alloggi, affinché ne beneficino i soggetti utilizzatori finali (a titolo di locazione, ovvero di proprietà), che siano in possesso dei requisiti per fruire dell'agevolazione nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica [...] se nella vendita forzata degli immobili non venissero considerate anche le agevolazioni concesse per la loro costruzione, per il perseguimento di finalità sociali, evidentemente ritenute meritevoli di tutela dall'ordinamento, ed i connessi vincoli, si avrebbe l'effetto, con l'aggiudicazione degli alloggi al miglior offerente, liberi da qualsiasi vincolo, eccezion fatta per il diritto di superficie, che rimarrebbe pur sempre in capo a Roma Capitale, del fallimento dell'operazione di edilizia agevolata, con grave danno sia dei conduttori, ai quali non sarebbe garantita la locazione venticinquennale, sia della Regione, che vedrebbe così pregiudicati l'utilità e la realizzazione dell'intervento finanziato nonché i conseguenti diritti derivanti dall'erogazione del contributo[...]".

A seguito di tali premesse e rimandando nel merito al documento depositato in Atti, lo stesso Ente, richiede, tra gli altri, al Giudice dell'Esecuzione: "[...] che la perizia predisposta dal CTU tenga conto degli oneri reali gravanti sull'immobile per il fine sociale per il quale è stato concesso il finanziamento dalla Regione Lazio, rendendosi, quindi, necessario, di conseguenza, che nell'atto di vendita venga esplicitata la trasmissibilità del vincolo locatizio imposto nonché i termini dello stesso unitamente a tutti gli oneri derivanti dal finanziamento medesimo alla luce del bando, trasposti nel relativo atto d'obbligo e nella convenzione, atti entrambe trascritti, precisando anche la possibilità da parte dei locatari di esercitare il diritto di prelazione, così come previsto dalle specifiche disposizioni sopra richiamate[...]".



Più recentemente, la stessa Regione Lazio, con Det. n. G13212 del 30/09/2022 (Direzione Politiche Abitative - Area "Edilizia Residenziale Agevolata") entrando nel merito delle modalità di definizione del contributo e della somma concessa a titolo di anticipazione agli operatori economici affidatari degli interventi di cui alla DGR n. 2036/2000, ha Determinato quanto segue:

1. di dare atto che nella determinazione del Prezzo Massimo di Cessione al netto della contribuzione pubblica dei programmi di edilizia agevolata in locazione permanente o assegnati in godimento fruente di finanziamenti di cui alla DGR n. 2036/2000, il contributo pubblico da portare a scomputo corrisponde al solo contributo a fondo perduto, pari al 30% del costo convenzionale dell'alloggio;
2. di precisare che sull'operatore economico che ha ricevuto l'ulteriore agevolazione in forma di anticipazione graverà l'obbligo della restituzione secondo le modalità previste dal D.M. 5 agosto 1994 e dai bandi regionali che a dette modalità si sono attenute;
3. di precisare inoltre che in caso di cessione anticipata degli immobili in blocco ai sensi dell'art. 8, comma 6 della legge 179/1992, l'obbligo di restituzione dell'anticipazione dal trentunesimo anno verrà trasferito in capo all'acquirente che subentrerà nell'atto d'obbligo e nella Convenzione ex art. 35 della l. 865/71 e che, dunque, avrà diritto alla detrazione della quota relativa all'anticipazione finanziaria dal prezzo di compravendita;
4. di stabilire infine che l'obbligo di restituzione dell'anticipazione finanziaria rimarrà in capo all'operatore beneficiario ed in nessun caso potrà gravare sugli assegnatari/locatari.

La stessa Regione ha modo inoltre di precisare in tale Atto quanto segue:

- i soggetti attuatori degli interventi di edilizia agevolata ammessi a finanziamento di cui alla DGR n. 2036/2000 che destinano gli alloggi realizzati in regime di locazione permanente ai soggetti in possesso dei requisiti di legge, beneficiano di un finanziamento costituito da due quote, di cui una per contributo a fondo perduto, l'altra a titolo di anticipazione finanziaria;
- in adempimento alle direttive di cui all'allegato A della DGR n. 710/2005, il soggetto attuatore dovrà restituire, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno dalla data della integrale erogazione dell'anticipazione stessa, a mente dell'impegno assunto con atto d'obbligo da sottoscrivere in favore della Regione Lazio in conformità allo schema di cui all'allegato B della D.G.R. 4 agosto 2005 n. 710;
- l'anticipazione finanziaria di cui beneficia l'operatore determina, sostanzialmente, una riduzione degli oneri finanziari per la realizzazione degli alloggi da stimarsi nel Piano Finanziario approvato dall'Assemblea dei soci per le cooperative o nella Relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione per le imprese.

Per quanto rappresentato ed alla luce della intervenuta Delibera Regionale n. 545 del 04/08/2020 nonché delle richieste e delle relative premesse prodotte nel suddetto intervento, non è possibile attestare con assoluta certezza, se non previa e qualificata interpretazione delle norme e degli atti amministrativi conferenti, l'assenza di oneri in capo ai futuri aggiudicatari, di fatto beneficiari dell'intero finanziamento, relativamente alla restituzione di parte dei contributi concessi dalla Regione Lazio (ovvero dell'anticipazione di cui sopra). Nel merito il sottoscritto Esperto, proprio alla luce di tale incertezza e tenuto conto del valore stimato e degli ulteriori deprezzamenti applicati, ha ritenuto opportuno procedere ad una decurtazione, omnicomprensiva del deprezzamento per "vincolo locatizio", pari al 28%, così come quantificata nel capitolo "Stima/formazione lotti"; nel merito si evidenzia che qualora l'aggiudicatario sia legittimato a procedere alla richiesta di svincolo di cui alla L.R. n°7 2014 (prevista e regolamentata dalla Regione Lazio per istanze espressamente avanzate dall'operatore/attuatore dell'intervento congiuntamente al conduttore/assegnatario), il deprezzamento operato alla stima in merito al vincolo locatizio (Cfr. capitolo "PRECISAZIONI"), assorbirebbe parte degli eventuali oneri, in aggiunta alla suddetta decurtazione.

Si prega comunque di prendere atto, anche al fine di un'eventuale partecipazione all'asta, che non è possibile escludere maggiori oneri in capo agli aggiudicatari, qualora sugli stessi ricadano effettivamente gli oneri derivanti dalla restituzione del suddetto finanziamento, così come richiesto dalla Regione Lazio, e non si possa procedere allo svincolo testé citato. Nel merito il sottoscritto Esperto si rimanda alle valutazioni del Giudice.



CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio Giovanni Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della _____ - e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".
 - la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;
 - è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;
 - Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;
 - il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);
 - le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;
 - qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;
 - (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;
 - (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;
- E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

Nel merito si evidenzia quanto segue:

- nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della _____ il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a favore della _____, per la realizzazione di cubature residenziali pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020".

A seguito di tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di



immobiliari di cui al presente Lotto di vendita.

- da quanto è stato possibile desumere dalla visura del fascicolo depositato presso il Dipartimento PAU - U.O. Edilizia Sociale, il Comune di Roma non ha ad oggi determinato alcun costo definitivo di acquisizione delle aree dell'intero Piano di Zona; alcuni successivi Atti dell'Amministrazione, allegati alla presente, sembrano tra l'altro indicare un costo al mc inferiore a quello determinato all'epoca della Convenzione (pari 23,49 euro/mc - cubatura residenziale in diritto di superficie). Allo stato pertanto, in merito all'eventuale conguaglio testé indicato, non si può che fare ancora riferimento, per la valutazione dei beni, a quanto già stimato dalla stessa Amministrazione (relativamente all'intero Piano di Zona) e corrisposto, per la quota dovuta, dal Concessionario. Si prega di prendere atto che l'Amministrazione comunale a seguito di formale richiesta (Cfr. accesso agli Atti allegato alla presente) non ha fornito ulteriori e più precisi dati e/o informazioni.

- è allegata alla presente perizia la Tabella relativa ai prezzi massimi di cessione e locazione.

-

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Gasparini Alessandra del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Oscar De Vincentiis del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.-

BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 39, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 61 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 3 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.

n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 39, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.

n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

PARTI COMUNI

BENE N° 61 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 3 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;
- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 20,76 - Cantina 0,32

Tabella B "Scale - Ascensore" scala B - Appartamento 47,43 - Cantina 0,48

BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 39, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B "Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



BENE N° 61 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 3 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 39, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 61 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 3 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti posti auto n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 11 posto al TERZO PIANO della SCALA B risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in pelle/tessuto, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di cucina e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a



mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale.

E' presente un condizionatore a pompa di calore con unità esterna.

La CANTINA 11/B al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 39, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 61 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 3 - T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dato aggiornato.

BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 39, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dato aggiornato.

PROVENIENZE VENTENNALI



BENE N° 61 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 3 - T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006		Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI			



- con sede a Roma - 1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:	SUPERFICIE			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1	26/06/2006	83621	48767
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 39, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136



	91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006	- con sede a Roma - 1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 61 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 3 - T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del



03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro

Oneri di cancellazione

ND

BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 39, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del



03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018

Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087

Quota: piena proprietà superficiaria

A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.

Contro

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 61 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 3 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";
- Rete Ecologica: nulla da segnalare;
- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):

- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;

- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

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

BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 39, PIANO S1



Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 61 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 3 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato ne procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

- diversa distribuzione interna.

La difformità può essere regolarizzata attraverso la presentazione di una CILA in "sanatoria" per lavori già realizzati di manutenzione straordinaria); le spese relative alla pratica edilizia, comprensive di diritti, sanzioni (1.000,00 euro) e spese tecniche, sono stimate dal sottoscritto pari ad euro 2.200,00.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.



- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 39, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 61 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 3 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.000,00

Non avendo reperito dati recenti si è fatto riferimento alla documentazione ed alle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio per l'anno 2018, decurtando cautelativamente dal valore di stima un importo pari a circa il doppio delle spese condominiali determinate a tale anno. Si prega pertanto di prendere atto che tale importo potrebbe non corrispondere (sia in difetto che in eccesso) a quanto effettivamente dovuto (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati di cui al presente Lotto.

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, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 39, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.



LOTTO 32



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 63** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 12, piano 3 - T
- **Bene N° 64** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 38, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 63 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 3 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere, ripostiglio, balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°12 sita al piano terra della stessa Scala.

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

BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 38, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 38) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,50 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 63 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 3 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 38, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

TITOLARITÀ

BENE N° 63 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 3 - T

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)



Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno è stato realizzato l'edificio di cui sono parte i beni pignorati.

Si precisa che nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della
il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha
proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a
favore della , per la realizzazione di cubature residenziali
pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale
e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del
diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto
beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020". A seguito di
tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di immobiliari di cui al
presente Lotto di vendita.

BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 38, PIANO S1

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

CONFINI

BENE N° 63 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 3 - T

L'Appartamento confina: a nord con corridoio comune, ad est e sud con distacco su corte comune, a ovest con appartamento interno 13, salvo altri.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n°11, cantina n°13, salvo altri.



BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 38, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 37; - posto auto n° 39; terrapieno; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 63 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 3 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	78,50 mq	1,00	78,50 mq	2,70 m	3
balcone	4,50 mq	5,40 mq	0,25	1,35 mq	2,70 m	3
cantina	2,50 mq	3,40 mq	0,20	0,68 mq	3,15 m	T
Totale superficie convenzionale:				80,53 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,53 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 38, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	13,50 mq	14,50 mq	0,35	5,07 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				5,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,07 mq		



Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 63 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 3 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	- Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	Proprietà per 1/2 - Proprietà per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	- Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede:	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00



	ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 19603.1/2007)	
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	- Proprietà per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	- Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 63 Categoria A2
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 63 Categoria A2

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarità") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).



BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 38, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	- Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	Proprieta` per 1/2 - Proprieta` per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	- Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 19603.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	- Proprieta` per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62



Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	- Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 14/07/2010	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. vari Categoria C6
Dal 14/07/2010 al 26/05/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 535 Categoria C6
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 535 Categoria C6

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarietà") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 63 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 3 - T



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	63		A2	5	4,5	Totale: 80 m ² Totale escluse aree scoperte: 79 m ² mq	627,5 €	3 - T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale.

BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 38, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	535		C6	12	14 mq	14 mq mq	48,44 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.



PRECISAZIONI

BENE N° 63 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 3 - T

La presente perizia provvede ad aggiornare, per i Lotti ancora non aggiudicati, quella depositata in data 21/06/2019 così come integrata in data 11/11/2019 ed in ultimo in data 03/03/2021 (in quest'ultimo caso relativamente alla sola precisazione richiesta dal Giudice in merito ai prezzi massimi di cessione). Con tale aggiornamento si prende atto, tra gli altri, di quanto segue:

- dei provvedimenti resi in data 22 marzo 2021 e 1 febbraio 2023 del Giudice dell'Esecuzione in cui, partendo dalla premessa interpretativa che la legge di bilancio 2021 ha inteso dare rilievo alla tutela della finalità sociale dell'intervento edilizio anche in sede di vendita forzata, si è motivatamente ritenuto che tale tutela possa perseguirsi, anche in sede espropriativa, solo con il rispetto dei vincoli stabiliti dalla convenzione e da eventuali atti d'obbligo alla libera circolazione e/o locazione del bene, vincoli attraverso i quali si realizza il concreto perseguimento dell'interesse pubblico;

- delle richieste avanzate dalla Regione Lazio ovvero dall'Ente finanziatore, oltre che in altre Procedure di codesto Tribunale riguardanti l'Edilizia Convenzionata ed Agevolata, anche in questa Procedura, con intervento del 16/02/2021; in particolare tale Ente richiede, così interpretando le Norme e gli Atti di cui all'edilizia convenzionata - agevolata, che siano garantiti: - la determinazione del prezzo di vendita di base d'asta entro il limite del prezzo massimo di cessione; - la sussistenza in capo all'aggiudicatario del bene dei requisiti soggettivi previsti dalla legge e dagli atti convenzionali; - la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; - il diritto di prelazione in capo al conduttore; - tutti gli altri oneri riconnessi al finanziamento pubblico dell'intervento, come risultanti dagli atti d'obbligo e dalla convenzione edilizia, regolarmente trascritti (Cfr. nel merito anche il capitolo "PATTI"). A parere del suddetto Ente "[...]L'acquisto da parte dell'aggiudicatario in sede di esecuzione forzata, pur essendo indipendente dalla volontà del precedente proprietario, in quanto da ricollegarsi ad un provvedimento del giudice dell'esecuzione, ha natura di acquisto a titolo derivativo e non originario, in quanto si traduce nella trasmissione dello stesso diritto del debitore esecutato; pertanto, unitamente al trasferimento della proprietà superficaria, verranno trasferiti anche gli obblighi ad essa connessi, discendenti dall'erogazione del finanziamento regionale[...]".

Nel merito si prega di prendere atto che quanto dedotto/rappresentato esige quale presupposto, la permanenza, nei confronti di terzi (aggiudicatari e successivi aventi causa), delle obbligazioni e degli impegni assunti dal Concessionario in sede di Convenzione (ex art. 35 legge 865/1971) anche dopo l'annullamento con effetto "ex tunc" di quest'ultima da parte dell'Amministrazione Comunale (Cfr. Deliberazione Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021).

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 nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto d'obbligo trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Rimandando nel merito al Capitolo "PATTI" si ritiene opportuno precisare quanto segue:

- tra i suddetti vincoli si annoverano, tra gli altri:

- a) il prezzo massimo di cessione e quello di locazione;
- b) i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi rientranti nell'edilizia agevolata;
- c) il vincolo temporale di locazione.

PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E LOCAZIONE



Con riferimento al prezzo massimo di cessione ed a quello di locazione sembra ormai pacifico che tali vincoli, previsti dalla Convenzione e ancora prima dalla normativa vigente, seguono il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita (salva l'affrancazione di cui appresso), al fine di garantire l'interesse pubblico sotteso a questo tipo di programmi edilizi, per di più realizzati attraverso contributi regionali. 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.

Nel merito si evidenzia che il valore di stima (ovvero quello a base d'asta) dei beni pignorati di cui al presente Lotto, al netto delle decurtazioni operate, risulta inferiore al relativo prezzo massimo di cessione così come di seguito determinato/adequato. In fase di gara non potrà essere assicurato il superamento del Valore a base d'Asta.

Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad effettuare un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al compendio pignorato aggiornandoli in base all'indice ISTAT sul costo della vita (a partire dalla data di fine lavori - 29/09/2009 - maggiorata di sei mesi) ed applicando successivamente un deprezzamento, in considerazione dello stato di conservazione dei beni e dell'età dell'edificio, pari al 10%, calcolato cautelativamente sull'intero importo in precedenza determinato ovvero al lordo del corrispettivo di cessione.

Da cui, relativamente al presente LOTTO, si ha:

Tabella approvata

Prezzo di massima cessione: 133.489,61 euro (al netto del contributo regionale)

Locazione Annuale: 5.740,05 euro

Tabella a seguito di adeguamento di massima (sempre al netto del contributo regionale).

Prezzo di massima cessione: 153.179,32 euro

Locazione Annuale: 6.586,71 euro (pari al 4,3% del prezzo di massima cessione, così come adeguato, al netto del contributo regionale)

Si prega di prendere atto che sarà onere dell'aggiudicatario determinare, al momento della rivendita o della locazione del compendio pignorato, l'effettivo corrispettivo massimo di cessione e locazione determinato ai sensi degli artt. 11 e 12 del Disciplinare, parte integrante della Convenzione per la concessione del diritto di superficie. Il tutto fatto salva l'eventuale precedente affrancazione dai "vincoli sociali" di cui al art. 31 della Legge 448/1998.

REQUISITI SOGGETTIVI E PRELAZIONE

In merito ai requisiti soggettivi ed al diritto di prelazione a favore dei conduttori si rimanda espressamente agli atti convenzionali (allegati alla presente), alle norme ed ai regolamenti vigenti alla data della procedura di vendita nonché a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione con Provvedimento del 1 febbraio 2023.

ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE (determinati a fini estimativi - Cfr. Capitolo Stima/Formazione Lotti)

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, elaborato secondo il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020.

In base a tale calcolo (che si allega alla presente perizia per le opportune verifiche) i suddetti oneri risultano pari a zero.

Così come indicato nella nota a margine dalla stessa Amministrazione tale calcolo ha valore meramente presuntivo rimanendo a carico e cura degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale.



Nel merito, il sottoscritto Esperto, ha provveduto comunque a detrarre dal valore di stima gli oneri di cui alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione comprensivi di quelli relativi agli Atti di modifica della Convenzione (escluse imposte, tasse ecc.), quantificati forfettariamente in euro 6.000.

Si precisa nel merito quanto segue:

- per il Piano di Zona in oggetto non è ancora consentita dell'Amministrazione la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

- ai sensi del comma 49bis dell'art. 31 della L.448/98 non è consentito procedere all'affrancazione dai "vincoli sociali" (prezzo massimo di cessione e locazione e vincol soggettivi) per gli immobili in regime di locazione.

VINCOLO LOCATIZIO / INALIENABILITA' TEMPORANEA

Così come già evidenziato sul compendio pignorato grava un vincolo locatizio venticinquennale costituito con Atto a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la

. La permanenza o meno di tale vincolo in capo all'aggiudicatario condiziona il valore di stima del bene. Per quanto testé riportato la Regione Lazio chiede che sia garantita la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; per contro tale vincolo di inalienabilità temporanea non sembra porre limiti alla vendita coattiva alla quale dovranno partecipare soggetti aventi i requisiti richiesti dalle norme vigenti e dagli atti convenzionali, requisiti previsti per gli stessi locatari. Visto il grado di incertezza sulla questione il sottoscritto Esperto ha provveduto a stimare cautelativamente il compendio pignorato tenendo conto di tale vincolo ed evidenziando per ogni singolo Lotto il valore del bene al netto della decurtazione operata nel caso si decidesse di procedere diversamente; dovrebbe rimanere comunque fermo il vincolo di inalienabilità di cui all'art. 20 L. 179/92. In entrambi i casi il prezzo a base d'asta risulta inferiore al prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato.

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

BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 38, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

BENE N° 63 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 3 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 179 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e per i suoi successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa



in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;

- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;

- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);

- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;

- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;

- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la _____ - il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

Nel merito si precisa che con l'intervenuta Delibera di G.R.L. n. 545 del 04/08/2020, la Regione Lazio ha disposto:

1. di mantenere il vincolo pubblicistico di destinazione degli alloggi realizzati con finanziamento regionale in locazione in regime di edilizia residenziale agevolata, secondo le finalità di cui al bando di concorso, ex D.G.R.L. n. 2036/2000;

2. di disporre la decadenza dell'operatore economico " _____ " da soggetto beneficiario del finanziamento di € 2.602.942,77, assegnato con D.G.R.L. 20 giugno 2003, n. 525;

3. di mantenere l'intero importo pari ad € 2.602.942,77 corrispondente al 100% del finanziamento complessivo erogato dalla Regione sugli alloggi con il medesimo realizzati, in ragione della finalità pubblica di evidente carattere sociale cui restano destinati e procedere con la realizzazione e attuazione del programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica, finalizzato alla costruzione di alloggi destinati alla locazione di cui alla DGR n. 2036/2000, legandolo, indissolubilmente, ai soggetti locatari/proprietari (fruitori finali) effettivamente beneficiari del Programma;

4. di disporre che il mantenimento del finanziamento utilizzato per la realizzazione degli alloggi, ed il suo collegamento funzionale ai fruitori finali, determina in capo a Roma Capitale la gestione degli immobili garantendo il mantenimento del vincolo pubblicistico di destinazione del finanziamento, secondo le finalità del bando;

5. di disporre altresì che l'Amministrazione comunale, competente alla determinazione e alla vigilanza della corretta applicazione dei suddetti prezzi di cessione, provvederà ad effettuare il controllo e a recuperare l'eventuale somma impropriamente percepita dall'operatore, trasferendola ai fruitori finali (locatari/proprietari); in merito alla vigilanza sulle attività svolte dall'Amministrazione comunale sarà esercitata dalla Direzione per le Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica.

Con riferimento alla suddetta delibera la Regione Lazio dispone pertanto la decadenza dell'operatore mantenendo l'intero finanziamento in capo ai fruitori finali (proprietari, locatari), compresa quindi la quota testé indicata relativa all'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale. In precedenza l'Ente, con comunicazione inviata a codesto Tribunale e depositata nel fascicolo in data 05/04/2019, aveva manifestato



l'intenzione, preso atto della procedura esecutiva a carico dell'operatore/attuatore dell'intervento edilizio ed in considerazione del finanziamento concesso a quest'ultimo, di "[...] porre in essere le azioni per il recupero del credito[...]".

Per quanto già evidenziato il suddetto Atto d'Obbligo - "VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE" - nonché quello successivo relativo alla trasformazione in "VINCOLO VENTICINQUENNALE", dispongono in capo al solo operatore la restituzione di tale anticipazione ovvero, in caso di vendita in blocco, al nuovo unico proprietario, proprio in virtù degli impegni ed obblighi assunti e trascritti. Stesse indicazioni sono riportate nelle direttive per l'attuazione del programma ex D.G.R.L. n. 2036/2000, approvate con D.G.R.L. 710/2005. Nulla è pertanto disposto in merito ad una vendita frazionata neppure nell'ipotesi di vendita differita alla scadenza del vincolo locatizio (tanto meno, e non potrebbe essere altrimenti, una vendita antecedente alla scadenza del vincolo locatizio effettuata nell'ambito di una procedura esecutiva). Nel merito, per le opportune valutazioni e qualora ritenuto conferente, si riporta quanto previsto dalla Legge Regionale L.R. n°7 2014: - 134 bis. Al fine di garantire il diritto all'abitazione, nel rispetto della normativa vigente, per gli interventi di edilizia agevolata destinati alla locazione è consentita la modifica dei termini di locazione obbligatoria al fine di consentire la trasformazione del titolo di godimento del bene in favore dei locatari interessati. Ai soggetti locatari degli alloggi non interessati alla trasformazione del titolo di godimento dell'immobile è comunque assicurata la possibilità di proseguire nella locazione alle stesse condizioni, temporali ed economiche, originariamente previste. - 134 ter. La trasformazione di cui al comma 134 bis è consentita a condizione che siano restituiti alla Regione, tenuto conto della durata residua dell'originaria locazione obbligatoria, i contributi pubblici erogati a qualsiasi titolo, aggiornati al valore di legge. Ove non si proceda alla trasformazione, alla scadenza del vincolo alla locazione, non dovrà essere restituito nulla, avendo il contributo assolto alla sua funzione. Si precisa che l'ultimo periodo del comma 134 ter deriva dalle innovazioni apportate all'originario testo dall'articolo 32, comma 1, lettera b), della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12.

Con riferimento a tale questione la Regione Lazio nell'Atto di intervento del 16/02/2021, ha avuto modo di precisare, previa interpretazione della normativa in esame nell'ambito della presente procedura esecutiva, quanto segue: "[...] sussiste in capo alla Regione Lazio la volontà di tutelare gli assegnatari degli alloggi e la finalità sociale, in base alla quale è stato concesso il finanziamento, per cui si rende necessario che la vendita del compendio pignorato avvenga tenendo conto degli oneri imposti dalla legge e dagli atti d'obbligo per il raggiungimento della finalità pubblicistica sottesa al finanziamento, atti regolarmente trascritti. In base alle volontà manifestate dall'Amministrazione regionale, la Regione Lazio, quale ente finanziatore di interventi di edilizia agevolata, a fronte di un finanziamento interamente erogato ed utilizzato per la realizzazione degli alloggi da parte del soggetto beneficiario, laddove siano state avviate azioni esecutive nei confronti dell'operatore economico, non pretende di intervenire per chiedere la restituzione delle somme, bensì per mantenere il valore del finanziamento concesso, quale vincolo sugli alloggi, affinché ne beneficino i soggetti utilizzatori finali (a titolo di locazione, ovvero di proprietà), che siano in possesso dei requisiti per fruire dell'agevolazione nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica [...] se nella vendita forzata degli immobili non venissero considerate anche le agevolazioni concesse per la loro costruzione, per il perseguimento di finalità sociali, evidentemente ritenute meritevoli di tutela dall'ordinamento, ed i connessi vincoli, si avrebbe l'effetto, con l'aggiudicazione degli alloggi al miglior offerente, liberi da qualsiasi vincolo, eccezion fatta per il diritto di superficie, che rimarrebbe pur sempre in capo a Roma Capitale, del fallimento dell'operazione di edilizia agevolata, con grave danno sia dei conduttori, ai quali non sarebbe garantita la locazione venticinquennale, sia della Regione, che vedrebbe così pregiudicati l'utilità e la realizzazione dell'intervento finanziato nonché i conseguenti diritti derivanti dall'erogazione del contributo[...]".

A seguito di tali premesse e rimandando nel merito al documento depositato in Atti, lo stesso Ente, richiede, tra gli altri, al Giudice dell'Esecuzione: "[...] che la perizia predisposta dal CTU tenga conto degli oneri reali gravanti sull'immobile per il fine sociale per il quale è stato concesso il finanziamento dalla Regione Lazio, rendendosi, quindi, necessario, di conseguenza, che nell'atto di vendita venga esplicitata la trasmissibilità del vincolo locatizio imposto nonché i termini dello stesso unitamente a tutti gli oneri derivanti dal finanziamento medesimo alla luce del bando, trasposti nel relativo atto d'obbligo e nella convenzione, atti entrambe trascritti, precisando anche la possibilità da parte dei locatari di esercitare il diritto di prelazione, così come previsto dalle specifiche disposizioni sopra richiamate[...]".



Più recentemente, la stessa Regione Lazio, con Det. n. G13212 del 30/09/2022 (Direzione Politiche Abitative - Area "Edilizia Residenziale Agevolata") entrando nel merito delle modalità di definizione del contributo e della somma concessa a titolo di anticipazione agli operatori economici affidatari degli interventi di cui alla DGR n. 2036/2000, ha Determinato quanto segue:

1. di dare atto che nella determinazione del Prezzo Massimo di Cessione al netto della contribuzione pubblica dei programmi di edilizia agevolata in locazione permanente o assegnati in godimento fruente di finanziamenti di cui alla DGR n. 2036/2000, il contributo pubblico da portare a scomputo corrisponde al solo contributo a fondo perduto, pari al 30% del costo convenzionale dell'alloggio;
2. di precisare che sull'operatore economico che ha ricevuto l'ulteriore agevolazione in forma di anticipazione graverà l'obbligo della restituzione secondo le modalità previste dal D.M. 5 agosto 1994 e dai bandi regionali che a dette modalità si sono attenute;
3. di precisare inoltre che in caso di cessione anticipata degli immobili in blocco ai sensi dell'art. 8, comma 6 della legge 179/1992, l'obbligo di restituzione dell'anticipazione dal trentunesimo anno verrà trasferito in capo all'acquirente che subentrerà nell'atto d'obbligo e nella Convenzione ex art. 35 della l. 865/71 e che, dunque, avrà diritto alla detrazione della quota relativa all'anticipazione finanziaria dal prezzo di compravendita;
4. di stabilire infine che l'obbligo di restituzione dell'anticipazione finanziaria rimarrà in capo all'operatore beneficiario ed in nessun caso potrà gravare sugli assegnatari/locatari.

La stessa Regione ha modo inoltre di precisare in tale Atto quanto segue:

- i soggetti attuatori degli interventi di edilizia agevolata ammessi a finanziamento di cui alla DGR n. 2036/2000 che destinano gli alloggi realizzati in regime di locazione permanente ai soggetti in possesso dei requisiti di legge, beneficiano di un finanziamento costituito da due quote, di cui una per contributo a fondo perduto, l'altra a titolo di anticipazione finanziaria;
- in adempimento alle direttive di cui all'allegato A della DGR n. 710/2005, il soggetto attuatore dovrà restituire, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno dalla data della integrale erogazione dell'anticipazione stessa, a mente dell'impegno assunto con atto d'obbligo da sottoscrivere in favore della Regione Lazio in conformità allo schema di cui all'allegato B della D.G.R. 4 agosto 2005 n. 710;
- l'anticipazione finanziaria di cui beneficia l'operatore determina, sostanzialmente, una riduzione degli oneri finanziari per la realizzazione degli alloggi da stimarsi nel Piano Finanziario approvato dall'Assemblea dei soci per le cooperative o nella Relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione per le imprese.

Per quanto rappresentato ed alla luce della intervenuta Delibera Regionale n. 545 del 04/08/2020 nonché delle richieste e delle relative premesse prodotte nel suddetto intervento, non è possibile attestare con assoluta certezza, se non previa e qualificata interpretazione delle norme e degli atti amministrativi conferenti, l'assenza di oneri in capo ai futuri aggiudicatari, di fatto beneficiari dell'intero finanziamento, relativamente alla restituzione di parte dei contributi concessi dalla Regione Lazio (ovvero dell'anticipazione di cui sopra). Nel merito il sottoscritto Esperto, proprio alla luce di tale incertezza e tenuto conto del valore stimato e degli ulteriori deprezzamenti applicati, ha ritenuto opportuno procedere ad una decurtazione, omnicomprensiva del deprezzamento per "vincolo locatizio", pari al 28%, così come quantificata nel capitolo "Stima/formazione lotti"; nel merito si evidenzia che qualora l'aggiudicatario sia legittimato a procedere alla richiesta di svincolo di cui alla L.R. n°7 2014 (prevista e regolamentata dalla Regione Lazio per istanze espressamente avanzate dall'operatore/attuatore dell'intervento congiuntamente al conduttore/assegnatario), il deprezzamento operato alla stima in merito al vincolo locatizio (Cfr. capitolo "PRECISAZIONI"), assorbirebbe parte degli eventuali oneri, in aggiunta alla suddetta decurtazione.

Si prega comunque di prendere atto, anche al fine di un'eventuale partecipazione all'asta, che non è possibile escludere maggiori oneri in capo agli aggiudicatari, qualora sugli stessi ricadano effettivamente gli oneri derivanti dalla restituzione del suddetto finanziamento, così come richiesto dalla Regione Lazio, e non si possa procedere allo svincolo testé citato. Nel merito il sottoscritto Esperto si rimanda alle valutazioni del Giudice.



CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio Giovanni Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della
- e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".
 - la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;
 - è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;
 - Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;
 - il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);
 - le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;
 - qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;
 - (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;
 - (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;
- E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

Nel merito si evidenzia quanto segue:

- nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della
il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a favore della
a r.l., per la realizzazione di cubature residenziali pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020".
- A seguito di tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di



immobiliari di cui al presente Lotto di vendita.

- da quanto è stato possibile desumere dalla visura del fascicolo depositato presso il Dipartimento PAU - U.O. Edilizia Sociale, il Comune di Roma non ha ad oggi determinato alcun costo definitivo di acquisizione delle aree dell'intero Piano di Zona; alcuni successivi Atti dell'Amministrazione, allegati alla presente, sembrano tra l'altro indicare un costo al mc inferiore a quello determinato all'epoca della Convenzione (pari 23,49 euro/mc - cubatura residenziale in diritto di superficie). Allo stato pertanto, in merito all'eventuale conguaglio testé indicato, non si può che fare ancora riferimento, per la valutazione dei beni, a quanto già stimato dalla stessa Amministrazione (relativamente all'intero Piano di Zona) e corrisposto, per la quota dovuta, dal Concessionario. Si prega di prendere atto che l'Amministrazione comunale a seguito di formale richiesta (Cfr. accesso agli Atti allegato alla presente) non ha fornito ulteriori e più precisi dati e/o informazioni.

- è allegata alla presente perizia la Tabella relativa ai prezzi massimi di cessione e locazione.

-

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Gasparini Alessandra del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Oscar De Vincentiis del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.-

BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 38, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 63 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 3 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.
n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 38, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.
n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

PARTI COMUNI

BENE N° 63 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 3 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;
- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 20,46 - Cantina 0,19

Tabella B "Scale - Ascensore" scala B - Appartamento 46,74 - Cantina 0,30

BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 38, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B "Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



BENE N° 63 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 3 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 38, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 63 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 3 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti posti auto n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 12 posto al TERZO PIANO della SCALA B risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di ANGOLO COTTURA e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a



mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale. Il bagno cieco è dotato di ventilazione meccanica.

La CANTINA 12/B al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate.

BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 38, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 63 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 3 - T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dato aggiornato.

BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 38, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dato aggiornato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 63 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 3 - T



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	- Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006	- con sede a Roma - 1/1 Proprietà Superficiaria	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	Codice Fiscale/P.IVA:	Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 38, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



	(già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:				
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006	- con sede a Roma - 1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 63 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 3 - T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione



parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993);
13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data
18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007
- art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficaria
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro

Oneri di cancellazione

ND

BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 38, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro

Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione



parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993);
13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data
18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007
- art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018

Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087

Quota: piena proprietà superficiaria

A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.

Contro

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 63 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 3 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";
- Rete Ecologica: nulla da segnalare;
- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):

- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;

- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

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

BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 38, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 63 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 3 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato ne procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 38, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 63 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 3 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 700,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.400,00



Non avendo reperito dati recenti si è fatto riferimento alla documentazione ed alle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio per l'anno 2018, decurtando cautelativamente dal valore di stima un importo pari a circa il doppio delle spese condominiali determinate a tale anno. Si prega pertanto di prendere atto che tale importo potrebbe non corrispondere (sia in difetto che in eccesso) a quanto effettivamente dovuto (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati di cui al presente Lotto.

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, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 38, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.



LOTTO 33



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 65** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 13, piano 3 - T
- **Bene N° 66** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 37, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 65 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 3 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, un bagno (cieco), una camera e balcone.

E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°13 sita al piano terra della stessa Scala.

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

BENE N° 66 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 37, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 37) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,50 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 65 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 3 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

BENE N° 66 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 37, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

TITOLARITÀ

BENE N° 65 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 3 - T

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)



Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno è stato realizzato l'edificio di cui sono parte i beni pignorati.

Si precisa che nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della
il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha
proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a
favore della a r.l., per la realizzazione di cubature residenziali
pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale
e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del
diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto
beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020". A seguito di
tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di immobiliari di cui al
presente Lotto di vendita.

BENE N° 66 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 37, PIANO S1

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

CONFINI

BENE N° 65 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 3 - T

L'Appartamento confina: ad ovest con appartamento interno 14, a nord con corridoio comune, ad est con appartamento interno 12, a sud con distacco su corte comune, salvo altri,

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n° 12, cantina n° 14, salvo altri.



BENE N° 66 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 37, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra su due lati; - posto auto n° 38; - terrapieno; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 65 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 3 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,50 mq	55,50 mq	1,00	55,50 mq	2,70 m	3
balcone	5,10 mq	6,10 mq	0,25	1,52 mq	2,70 m	3
cantina	2,60 mq	3,30 mq	0,20	0,66 mq	3,15 m	T
Totale superficie convenzionale:				57,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,68 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

BENE N° 66 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 37, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	13,50 mq	14,50 mq	0,35	5,07 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				5,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,07 mq		



Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 65 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 3 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	- Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	Proprietà per 1/2 - Proprietà per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	- Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede:	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00



	ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 19603.1/2007)	
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	- Proprietà per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	- Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- con sede in ROMA Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 64 Categoria A2
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 64 Categoria A2

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarità") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).



BENE N° 66 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 37, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	- Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	Proprieta` per 1/2 - Proprieta` per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	- Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 19603.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	- Proprieta` per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62



Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	- Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 14/07/2010	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- SOCIETA' COOPERATIVA Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. vari Categoria C6
Dal 14/07/2010 al 26/05/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 534 Categoria C6
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 534 Categoria C6

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarietà") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 65 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 3 - T



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	64		A2	5	3 vani	Totale: 58 m ² Totale escluse aree scoperte: 57 m ² mq	418,33 €	3 - T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:

- errore di rappresentazione del muro di confine graficizzato con una consistenza maggiore a discapito della superficie calpestabile.

E' necessario regolarizzare la suddetta difformità attraverso la presentazione presso l'AdE - Territorio di un atto aggiornamento all'Urbano; i costi stimati dal sottoscritto Esperto comprensivi di spese tecniche e diritti catastali sono pari ad euro 300,00.

BENE N° 66 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 37, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	534		C6	12	14 mq	14 mq mq	48,44 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione



riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

PRECISAZIONI

BENE N° 65 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 3 - T

La presente perizia provvede ad aggiornare, per i Lotti ancora non aggiudicati, quella depositata in data 21/06/2019 così come integrata in data 11/11/2019 ed in ultimo in data 03/03/2021 (in quest'ultimo caso relativamente alla sola precisazione richiesta dal Giudice in merito ai prezzi massimi di cessione). Con tale aggiornamento si prende atto, tra gli altri, di quanto segue:

- dei provvedimenti resi in data 22 marzo 2021 e 1 febbraio 2023 del Giudice dell'Esecuzione in cui, partendo dalla premessa interpretativa che la legge di bilancio 2021 ha inteso dare rilievo alla tutela della finalità sociale dell'intervento edilizio anche in sede di vendita forzata, si è motivatamente ritenuto che tale tutela possa perseguirsi, anche in sede espropriativa, solo con il rispetto dei vincoli stabiliti dalla convenzione e da eventuali atti d'obbligo alla libera circolazione e/o locazione del bene, vincoli attraverso i quali si realizza il concreto perseguimento dell'interesse pubblico;
- delle richieste avanzate dalla Regione Lazio ovvero dall'Ente finanziatore, oltre che in altre Procedure di codesto Tribunale riguardanti l'Edilizia Convenzionata ed Agevolata, anche in questa Procedura, con intervento del 16/02/2021; in particolare tale Ente richiede, così interpretando le Norme e gli Atti di cui all'edilizia convenzionata - agevolata, che siano garantiti: - la determinazione del prezzo di vendita di base d'asta entro il limite del prezzo massimo di cessione; - la sussistenza in capo all'aggiudicatario del bene dei requisiti soggettivi previsti dalla legge e dagli atti convenzionali; - la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; - il diritto di prelazione in capo al conduttore; - tutti gli altri oneri riconnessi al finanziamento pubblico dell'intervento, come risultanti dagli atti d'obbligo e dalla convenzione edilizia, regolarmente trascritti (Cfr. nel merito anche il capitolo "PATTI"). A parere del suddetto Ente "[...]L'acquisto da parte dell'aggiudicatario in sede di esecuzione forzata, pur essendo indipendente dalla volontà del precedente proprietario, in quanto da ricollegarsi ad un provvedimento del giudice dell'esecuzione, ha natura di acquisto a titolo derivativo e non originario, in quanto si traduce nella trasmissione dello stesso diritto del debitore esecutato; pertanto, unitamente al trasferimento della proprietà superficaria, verranno trasferiti anche gli obblighi ad essa connessi, discendenti dall'erogazione del finanziamento regionale[...]".

Nel merito si prega di prendere atto che quanto dedotto/rappresentato esige quale presupposto, la permanenza, nei confronti di terzi (aggiudicatari e successivi aventi causa), delle obbligazioni e degli impegni assunti dal Concessionario in sede di Convenzione (ex art. 35 legge 865/1971) anche dopo l'annullamento con effetto "ex tunc" di quest'ultima da parte dell'Amministrazione Comunale (Cfr. Deliberazione Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021).

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 nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto d'obbligo trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Rimandando nel merito al Capitolo "PATTI" si ritiene opportuno precisare quanto segue:

- tra i suddetti vincoli si annoverano, tra gli altri:



- a) il prezzo massimo di cessione e quello di locazione;
- b) i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi rientranti nell'edilizia agevolata;
- c) il vincolo temporale di locazione.

PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E LOCAZIONE

Con riferimento al prezzo massimo di cessione ed a quello di locazione sembra ormai pacifico che tali vincoli, previsti dalla Convenzione e ancora prima dalla normativa vigente, seguono il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita (salva l'affrancazione di cui appresso), al fine di garantire l'interesse pubblico sotteso a questo tipo di programmi edilizi, per di più realizzati attraverso contributi regionali. 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.

Nel merito si evidenzia che il valore di stima (ovvero quello a base d'asta) dei beni pignorati di cui al presente Lotto, al netto delle decurtazioni operate, risulta inferiore al relativo prezzo massimo di cessione così come di seguito determinato/adeguato. In fase di gara non potrà essere assicurato il superamento del Valore a base d'Asta.

Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad effettuare un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al compendio pignorato aggiornandoli in base all'indice ISTAT sul costo della vita (a partire dalla data di fine lavori - 29/09/2009 - maggiorata di sei mesi) ed applicando successivamente un deprezzamento, in considerazione dello stato di conservazione dei beni e dell'età dell'edificio, pari al 10%, calcolato cautelativamente sull'intero importo in precedenza determinato ovvero al lordo del corrispettivo di cessione.

Da cui, relativamente al presente LOTTO, si ha:

Tabella approvata

Prezzo di massima cesione: 133.489,61 euro (al netto del contributo regionale)

Locazione Annuale: 5.740,05 euro

Tabella a seguito di adeguamento di massima (sempre al netto del contributo regionale).

Prezzo di massima cessione: 153.179,32 euro

Locazione Annuale: 6.586,71 euro (pari al 4,3% del prezzo di massima cessione, così come adeguato, al netto del contributo regionale)

Si prega di prendere atto che sarà onere dell'aggiudicatario determinare, al momento della rivendita o della locazione del compendio pignorato, l'effettivo corrispettivo massimo di cessione e locazione determinato ai sensi degli artt. 11 e 12 del Disciplinare, parte integrante della Convenzione per la concessione del diritto di superficie. Il tutto fatto salva l'eventuale precedente affrancazione dai "vincoli sociali" di cui al art. 31 della Legge 448/1998.

REQUISITI SOGGETTIVI E PRELAZIONE

In merito ai requisiti soggettivi ed al diritto di prelazione a favore dei conduttori si rimanda espressamente agli atti convenzionali (allegati alla presente), alle norme ed ai regolamenti vigenti alla data della procedura di vendita nonché a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione con Provvedimento del 1 febbraio 2023.

ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE (determinati a fini estimativi - Cfr. Capitolo Stima/Formazione Lotti)

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, elaborato



secondo il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020. In base a tale calcolo (che si allega alla presente perizia per le opportune verifiche) i suddetti oneri risultano pari a zero.

Così come indicato nella nota a margine dalla stessa Amministrazione tale calcolo ha valore meramente presuntivo rimanendo a carico e cura degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale.

Nel merito, il sottoscritto Esperto, ha provveduto comunque a detrarre dal valore di stima gli oneri di cui alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione comprensivi di quelli relativi agli Atti di modifica della Convenzione (escluse imposte, tasse ecc.), quantificati forfettariamente in euro 6.000.

Si precisa nel merito quanto segue:

- per il Piano di Zona in oggetto non è ancora consentita dall'Amministrazione la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.
- ai sensi del comma 49bis dell'art. 31 della L.448/98 non è consentito procedere all'affrancazione dai "vincoli sociali" (prezzo massimo di cessione e locazione e vincoli soggettivi) per gli immobili in regime di locazione.

VINCOLO LOCATIZIO / INALIENABILITA' TEMPORANEA

Così come già evidenziato sul compendio pignorato grava un vincolo locatizio venticinquennale costituito con Atto a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la

. La permanenza o meno di tale vincolo in capo all'aggiudicatario condiziona il valore di stima del bene. Per quanto testé riportato la Regione Lazio chiede che sia garantita la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; per contro tale vincolo di inalienabilità temporanea non sembra porre limiti alla vendita coattiva alla quale dovranno partecipare soggetti aventi i requisiti richiesti dalle norme vigenti e dagli atti convenzionali, requisiti previsti per gli stessi locatari. Visto il grado di incertezza sulla questione il sottoscritto Esperto ha provveduto a stimare cautelativamente il compendio pignorato tenendo conto di tale vincolo ed evidenziando per ogni singolo Lotto il valore del bene al netto della decurtazione operata nel caso si decidesse di procedere diversamente; dovrebbe rimanere comunque fermo il vincolo di inalienabilità di cui all'art. 20 L. 179/92. In entrambi i casi il prezzo a base d'asta risulta inferiore al prezzo di massima cessione così come determinato/adequato.

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

BENE N° 66 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 37, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

BENE N° 65 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 3 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 179 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la
- la società esecutata
si è obbligata irrevocabilmente, per se e successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi



ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;
- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;
- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);
- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;
- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;
- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la _____ - il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

Nel merito si precisa che con l'intervenuta Delibera di G.R.L. n. 545 del 04/08/2020, la Regione Lazio ha disposto:

1. di mantenere il vincolo pubblicistico di destinazione degli alloggi realizzati con finanziamento regionale in locazione in regime di edilizia residenziale agevolata, secondo le finalità di cui al bando di concorso, ex D.G.R.L. n. 2036/2000;
2. di disporre la decadenza dell'operatore economico " _____ " da soggetto beneficiario del finanziamento di € 2.602.942,77, assegnato con D.G.R.L. 20 giugno 2003, n. 525;
3. di mantenere l'intero importo pari ad € 2.602.942,77 corrispondente al 100% del finanziamento complessivo erogato dalla Regione sugli alloggi con il medesimo realizzati, in ragione della finalità pubblica di evidente carattere sociale cui restano destinati e procedere con la realizzazione e attuazione del programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica, finalizzato alla costruzione di alloggi destinati alla locazione di cui alla DGR n. 2036/2000, legandolo, indissolubilmente, ai soggetti locatari/proprietari (fruitori finali) effettivamente beneficiari del Programma;
4. di disporre che il mantenimento del finanziamento utilizzato per la realizzazione degli alloggi, ed il suo collegamento funzionale ai fruitori finali, determina in capo a Roma Capitale la gestione degli immobili garantendo il mantenimento del vincolo pubblicistico di destinazione del finanziamento, secondo le finalità del bando;
5. di disporre altresì che l'Amministrazione comunale, competente alla determinazione e alla vigilanza della corretta applicazione dei suddetti prezzi di cessione, provvederà ad effettuare il controllo e a recuperare l'eventuale somma impropriamente percepita dall'operatore, trasferendola ai fruitori finali (locatari/proprietari); in merito alla vigilanza sulle attività svolte dall'Amministrazione comunale sarà esercitata dalla Direzione per le Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica.



Con riferimento alla suddetta delibera la Regione Lazio dispone pertanto la decadenza dell'operatore mantenendo l'intero finanziamento in capo ai fruitori finali (proprietari, locatari), compresa quindi la quota testé indicata relativa all'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale. In precedenza l'Ente, con comunicazione inviata a codesto Tribunale e depositata nel fascicolo in data 05/04/2019, aveva manifestato l'intenzione, preso atto della procedura esecutiva a carico dell'operatore/attuatore dell'intervento edilizio ed in considerazione del finanziamento concesso a quest'ultimo, di "[...] porre in essere le azioni per il recupero del credito[...]".

Per quanto già evidenziato il suddetto Atto d'Obbligo - "VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE" - nonché quello successivo relativo alla trasformazione in "VINCOLO VENTICINQUENNALE", dispongono in capo al solo operatore la restituzione di tale anticipazione ovvero, in caso di vendita in blocco, al nuovo unico proprietario, proprio in virtù degli impegni ed obblighi assunti e trascritti. Stesse indicazioni sono riportate nelle direttive per l'attuazione del programma ex D.G.R.L. n. 2036/2000, approvate con D.G.R.L. 710/2005. Nulla è pertanto disposto in merito ad una vendita frazionata neppure nell'ipotesi di vendita differita alla scadenza del vincolo locatizio (tanto meno, e non potrebbe essere altrimenti, una vendita antecedente alla scadenza del vincolo locatizio effettuata nell'ambito di una procedura esecutiva). Nel merito, per le opportune valutazioni e qualora ritenuto conferente, si riporta quanto previsto dalla Legge Regionale L.R. n°7 2014: - 134 bis. Al fine di garantire il diritto all'abitazione, nel rispetto della normativa vigente, per gli interventi di edilizia agevolata destinati alla locazione è consentita la modifica dei termini di locazione obbligatoria al fine di consentire la trasformazione del titolo di godimento del bene in favore dei locatari interessati. Ai soggetti locatari degli alloggi non interessati alla trasformazione del titolo di godimento dell'immobile è comunque assicurata la possibilità di proseguire nella locazione alle stesse condizioni, temporali ed economiche, originariamente previste. - 134 ter. La trasformazione di cui al comma 134 bis è consentita a condizione che siano restituiti alla Regione, tenuto conto della durata residua dell'originaria locazione obbligatoria, i contributi pubblici erogati a qualsiasi titolo, aggiornati al valore di legge. Ove non si proceda alla trasformazione, alla scadenza del vincolo alla locazione, non dovrà essere restituito nulla, avendo il contributo assolto alla sua funzione. Si precisa che l'ultimo periodo del comma 134 ter deriva dalle innovazioni apportate all'originario testo dall'articolo 32, comma 1, lettera b), della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12.

Con riferimento a tale questione la Regione Lazio nell'Atto di intervento del 16/02/2021, ha avuto modo di precisare, previa interpretazione della normativa in esame nell'ambito della presente procedura esecutiva, quanto segue: "[...] sussiste in capo alla Regione Lazio la volontà di tutelare gli assegnatari degli alloggi e la finalità sociale, in base alla quale è stato concesso il finanziamento, per cui si rende necessario che la vendita del compendio pignorato avvenga tenendo conto degli oneri imposti dalla legge e dagli atti d'obbligo per il raggiungimento della finalità pubblicistica sottesa al finanziamento, atti regolarmente trascritti. In base alle volontà manifestate dall'Amministrazione regionale, la Regione Lazio, quale ente finanziatore di interventi di edilizia agevolata, a fronte di un finanziamento interamente erogato ed utilizzato per la realizzazione degli alloggi da parte del soggetto beneficiario, laddove siano state avviate azioni esecutive nei confronti dell'operatore economico, non pretende di intervenire per chiedere la restituzione delle somme, bensì per mantenere il valore del finanziamento concesso, quale vincolo sugli alloggi, affinché ne beneficino i soggetti utilizzatori finali (a titolo di locazione, ovvero di proprietà), che siano in possesso dei requisiti per fruire dell'agevolazione nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica [...] se nella vendita forzata degli immobili non venissero considerate anche le agevolazioni concesse per la loro costruzione, per il perseguimento di finalità sociali, evidentemente ritenute meritevoli di tutela dall'ordinamento, ed i connessi vincoli, si avrebbe l'effetto, con l'aggiudicazione degli alloggi al miglior offerente, liberi da qualsiasi vincolo, eccezion fatta per il diritto di superficie, che rimarrebbe pur sempre in capo a Roma Capitale, del fallimento dell'operazione di edilizia agevolata, con grave danno sia dei conduttori, ai quali non sarebbe garantita la locazione venticinquennale, sia della Regione, che vedrebbe così pregiudicati l'utilità e la realizzazione dell'intervento finanziato nonché i conseguenti diritti derivanti dall'erogazione del contributo[...]".

A seguito di tali premesse e rimandando nel merito al documento depositato in Atti, lo stesso Ente, richiede, tra gli altri, al Giudice dell'Esecuzione: "[...] che la perizia predisposta dal CTU tenga conto degli oneri reali gravanti sull'immobile per il fine sociale per il quale è stato concesso il finanziamento dalla Regione Lazio, rendendosi,



quindi, necessario, di conseguenza, che nell'atto di vendita venga esplicitata la trasmissibilità del vincolo locatizio imposto nonché i termini dello stesso unitamente a tutti gli oneri derivanti dal finanziamento medesimo alla luce del bando, trasposti nel relativo atto d'obbligo e nella convenzione, atti entrambe trascritti, precisando anche la possibilità da parte dei locatari di esercitare il diritto di prelazione, così come previsto dalle specifiche disposizioni sopra richiamate[...].

Più recentemente, la stessa Regione Lazio, con Det. n. G13212 del 30/09/2022 (Direzione Politiche Abitative - Area "Edilizia Residenziale Agevolata") entrando nel merito delle modalità di definizione del contributo e della somma concessa a titolo di anticipazione agli operatori economici affidatari degli interventi di cui alla DGR n. 2036/2000, ha Determinato quanto segue:

1. di dare atto che nella determinazione del Prezzo Massimo di Cessione al netto della contribuzione pubblica dei programmi di edilizia agevolata in locazione permanente o assegnati in godimento fruente di finanziamenti di cui alla DGR n. 2036/2000, il contributo pubblico da portare a scomputo corrisponde al solo contributo a fondo perduto, pari al 30% del costo convenzionale

dell'alloggio;

2. di precisare che sull'operatore economico che ha ricevuto l'ulteriore agevolazione in forma di anticipazione graverà l'obbligo della restituzione secondo le modalità previste dal D.M. 5 agosto 1994 e dai bandi regionali che a dette modalità si sono attenute;

3. di precisare inoltre che in caso di cessione anticipata degli immobili in blocco ai sensi dell'art. 8, comma 6 della legge 179/1992, l'obbligo di restituzione dell'anticipazione dal trentunesimo anno verrà trasferito in capo all'acquirente che subentrerà nell'atto d'obbligo e nella Convenzione ex art. 35 della l. 865/71 e che, dunque, avrà diritto alla detrazione della quota relativa all'anticipazione finanziaria dal prezzo di compravendita;

4. di stabilire infine che l'obbligo di restituzione dell'anticipazione finanziaria rimarrà in capo all'operatore beneficiario ed in nessun caso potrà gravare sugli assegnatari/locatari.

La stessa Regione ha modo inoltre di precisare in tale Atto quanto segue:

- i soggetti attuatori degli interventi di edilizia agevolata ammessi a finanziamento di cui alla DGR n. 2036/2000 che destinano gli alloggi realizzati in regime di locazione permanente ai soggetti in possesso dei requisiti di legge, beneficiano di un finanziamento costituito da due quote, di cui una per contributo a fondo perduto, l'altra a titolo di anticipazione finanziaria;

- in adempimento alle direttive di cui all'allegato A della DGR n. 710/2005, il soggetto attuatore dovrà restituire, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno dalla data della integrale erogazione dell'anticipazione stessa, a mente dell'impegno assunto con atto d'obbligo da sottoscrivere in favore della Regione Lazio in conformità allo schema di cui all'allegato B della D.G.R. 4 agosto 2005 n. 710;

- l'anticipazione finanziaria di cui beneficia l'operatore determina, sostanzialmente, una riduzione degli oneri finanziari per la realizzazione degli alloggi da stimarsi nel Piano Finanziario approvato dall'Assemblea dei soci per le cooperative o nella Relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione per le imprese.

Per quanto rappresentato ed alla luce della intervenuta Delibera Regionale n. 545 del 04/08/2020 nonché delle richieste e delle relative premesse prodotte nel suddetto intervento, non è possibile attestare con assoluta certezza, se non previa e qualificata interpretazione delle norme e degli atti amministrativi conferenti, l'assenza di oneri in capo ai futuri aggiudicatari, di fatto beneficiari dell'intero finanziamento, relativamente alla restituzione di parte dei contributi concessi dalla Regione Lazio (ovvero dell'anticipazione di cui sopra). Nel merito il sottoscritto Esperto, proprio alla luce di tale incertezza e tenuto conto del valore stimato e degli ulteriori deprezzamenti applicati, ha ritenuto opportuno procedere ad una decurtazione, omnicomprensiva del deprezzamento per "vincolo locatizio", pari al 28%, così come quantificata nel capitolo "Stima/formazione lotti"; nel merito si evidenzia che qualora l'aggiudicatario sia legittimato a procedere alla richiesta di svincolo di cui alla L.R. n°7 2014 (prevista e regolamentata dalla Regione Lazio per istanze espressamente avanzate dall'operatore/attuatore dell'intervento congiuntamente al conduttore/assegnatario), il deprezzamento operato alla stima in merito al vincolo locatizio (Cfr. capitolo "PRECISAZIONI"), assorbirebbe parte degli eventuali oneri, in aggiunta alla suddetta decurtazione.



Si prega comunque di prendere atto, anche al fine di un'eventuale partecipazione all'asta, che non è possibile escludere maggiori oneri in capo agli aggiudicatari, qualora sugli stessi ricadano effettivamente gli oneri derivanti dalla restituzione del suddetto finanziamento, così come richiesto dalla Regione Lazio, e non si possa procedere allo svincolo testé citato. Nel merito il sottoscritto Esperto si rimanda alle valutazioni del Giudice.

CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio Giovanni Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della _____ - e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".
 - la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;
 - è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;
 - Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;
 - il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);
 - le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;
 - qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;
 - (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;
 - (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;
- E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

Nel merito si evidenzia quanto segue:

- nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della _____ il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a favore della _____, per la realizzazione di cubature residenziali pari a 12.976 mc sul _____



comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020".

A seguito di tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di immobiliari di cui al presente Lotto di vendita.

- da quanto è stato possibile desumere dalla visura del fascicolo depositato presso il Dipartimento PAU - U.O. Edilizia Sociale, il Comune di Roma non ha ad oggi determinato alcun costo definitivo di acquisizione delle aree dell'intero Piano di Zona; alcuni successivi Atti dell'Amministrazione, allegati alla presente, sembrano tra l'altro indicare un costo al mc inferiore a quello determinato all'epoca della Convenzione (pari 23,49 euro/mc - cubatura residenziale in diritto di superficie). Allo stato pertanto, in merito all'eventuale conguaglio testé indicato, non si può che fare ancora riferimento, per la valutazione dei beni, a quanto già stimato dalla stessa Amministrazione (relativamente all'intero Piano di Zona) e corrisposto, per la quota dovuta, dal Concessionario. Si prega di prendere atto che l'Amministrazione comunale a seguito di formale richiesta (Cfr. accesso agli Atti allegato alla presente) non ha fornito ulteriori e più precisi dati e/o informazioni.

- è allegata alla presente perizia la Tabella relativa ai prezzi massimi di cessione e locazione.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Gasparini Alessandra del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Oscar De Vincentiis del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.-

BENE N° 66 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 37, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 65 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 3 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.
n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

BENE N° 66 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 37, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.
n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

PARTI COMUNI

BENE N° 65 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 3 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;
- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 14,84 - Cantina 0,19

Tabella B "Scale - Ascensore" scala B - Appartamento 37,73 - Cantina 0,30

BENE N° 66 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 37, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54



Tabella B " Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 65 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 3 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 66 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 37, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 65 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 3 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti posti auto n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 13 posto al TERZO PIANO della SCALA B risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di angolo cottura e



bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale.

La CANTINA 13/B al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

BENE N° 66 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 37, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 65 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 3 - T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dato aggiornato.

BENE N° 66 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 37, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dato aggiornato.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 65 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 3 - T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 16/06/2006	- - 1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

BENE N° 66 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 37, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



	Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:	Roma 1	23/09/1978	49837	39136
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006	- - 1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 65 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 3 - T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale



dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro

Oneri di cancellazione

ND

BENE N° 66 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 37, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro

Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale



dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018

Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087

Quota: piena proprietà superficaria

A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.

Contro

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 65 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 3 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";
- Rete Ecologica: nulla da segnalare;
- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):
- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;
- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

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

BENE N° 66 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 37, PIANO S1



Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 65 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 3 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato ne procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



BENE N° 66 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 37, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 65 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 3 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 650,00



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.300,00

Non avendo reperito dati recenti si è fatto riferimento alla documentazione ed alle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio per l'anno 2018, decurtando cautelativamente dal valore di stima un importo pari a circa il doppio delle spese condominiali determinate a tale anno. Si prega pertanto di prendere atto che tale importo potrebbe non corrispondere (sia in difetto che in eccesso) a quanto effettivamente dovuto (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati di cui al presente Lotto.

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, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

BENE N° 66 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 37, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.



LOTTO 34



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 67** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 14, piano 3 - T
- **Bene N° 68** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 36, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 67 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 3 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°14 sita al piano terra della stessa Scala.

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

BENE N° 68 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 36, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 36) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 67 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 3 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

BENE N° 68 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 36, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

TITOLARITÀ

BENE N° 67 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 3 - T

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)



Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno è stato realizzato l'edificio di cui sono parte i beni pignorati.

Si precisa che nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della _____ il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a favore della _____ a r.l., per la realizzazione di cubature residenziali pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020". A seguito di tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di immobiliari di cui al presente Lotto di vendita.

BENE N° 68 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 36, PIANO S1

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

CONFINI

BENE N° 67 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 3 - T

L'Appartamento confina: a nord con corridoio comune, ad est con appartamento interno 13, a sud con distacco su corte comune, salvo altri.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n° 13, cantina n° 15 , salvo altri.



BENE N° 68 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 36, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra su due lati; - posto auto n° 34; - terrapieno; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 67 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 3 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	78,00 mq	1,00	78,00 mq	2,70 m	3
balcone	4,40 mq	5,40 mq	0,25	1,35 mq	2,70 m	3
cantina	2,60 mq	3,30 mq	0,20	0,66 mq	3,15 m	T
Totale superficie convenzionale:				80,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,01 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 18/03/2019.

BENE N° 68 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 36, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,50 mq	13,50 mq	0,35	4,72 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,72 mq		



Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 18/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 67 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 3 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	- Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	Proprietà per 1/2 - Proprietà per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	- Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede:	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00



	ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 19603.1/2007)	
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	Proprietà per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 65 Categoria A2
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 65 Categoria A2

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarità") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).



BENE N° 68 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 36, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	- Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	Proprieta` per 1/2 - Proprieta` per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	- Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 19603.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	- Proprieta` per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62



Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	- Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 14/07/2010	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficciaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. vari Categoria C6
Dal 14/07/2010 al 26/05/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficciaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 533 Categoria C6
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà superficciaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 533 Categoria C6

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarità") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficciaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 67 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 3 - T



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	65		A2	5	4,5	Totale: 80 m ² Totale escluse aree scoperte: 79 m ² mq	627,5 €	3 - T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

BENE N° 68 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 36, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	533		C6	12	13 mq	13 mq mq	44,98 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.



PRECISAZIONI

BENE N° 67 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 3 - T

La presente perizia provvede ad aggiornare, per i Lotti ancora non aggiudicati, quella depositata in data 21/06/2019 così come integrata in data 11/11/2019 ed in ultimo in data 03/03/2021 (in quest'ultimo caso relativamente alla sola precisazione richiesta dal Giudice in merito ai prezzi massimi di cessione). Con tale aggiornamento si prende atto, tra gli altri, di quanto segue:

- dei provvedimenti resi in data 22 marzo 2021 e 1 febbraio 2023 del Giudice dell'Esecuzione in cui, partendo dalla premessa interpretativa che la legge di bilancio 2021 ha inteso dare rilievo alla tutela della finalità sociale dell'intervento edilizio anche in sede di vendita forzata, si è motivatamente ritenuto che tale tutela possa perseguirsi, anche in sede espropriativa, solo con il rispetto dei vincoli stabiliti dalla convenzione e da eventuali atti d'obbligo alla libera circolazione e/o locazione del bene, vincoli attraverso i quali si realizza il concreto perseguimento dell'interesse pubblico;

- delle richieste avanzate dalla Regione Lazio ovvero dall'Ente finanziatore, oltre che in altre Procedure di codesto Tribunale riguardanti l'Edilizia Convenzionata ed Agevolata, anche in questa Procedura, con intervento del 16/02/2021; in particolare tale Ente richiede, così interpretando le Norme e gli Atti di cui all'edilizia convenzionata - agevolata, che siano garantiti: - la determinazione del prezzo di vendita di base d'asta entro il limite del prezzo massimo di cessione; - la sussistenza in capo all'aggiudicatario del bene dei requisiti soggettivi previsti dalla legge e dagli atti convenzionali; - la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; - il diritto di prelazione in capo al conduttore; - tutti gli altri oneri riconnessi al finanziamento pubblico dell'intervento, come risultanti dagli atti d'obbligo e dalla convenzione edilizia, regolarmente trascritti (Cfr. nel merito anche il capitolo "PATTI"). A parere del suddetto Ente "[...]L'acquisto da parte dell'aggiudicatario in sede di esecuzione forzata, pur essendo indipendente dalla volontà del precedente proprietario, in quanto da ricollegarsi ad un provvedimento del giudice dell'esecuzione, ha natura di acquisto a titolo derivativo e non originario, in quanto si traduce nella trasmissione dello stesso diritto del debitore esecutato; pertanto, unitamente al trasferimento della proprietà superficaria, verranno trasferiti anche gli obblighi ad essa connessi, discendenti dall'erogazione del finanziamento regionale[...]".

Nel merito si prega di prendere atto che quanto dedotto/rappresentato esige quale presupposto, la permanenza, nei confronti di terzi (aggiudicatari e successivi aventi causa), delle obbligazioni e degli impegni assunti dal Concessionario in sede di Convenzione (ex art. 35 legge 865/1971) anche dopo l'annullamento con effetto "ex tunc" di quest'ultima da parte dell'Amministrazione Comunale (Cfr. Deliberazione Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021).

-

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 nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto d'obbligo trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Rimandando nel merito al Capitolo "PATTI" si ritiene opportuno precisare quanto segue:

- tra i suddetti vincoli si annoverano, tra gli altri:

- a) il prezzo massimo di cessione e quello di locazione;
- b) i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi rientranti nell'edilizia agevolata;
- c) il vincolo temporale di locazione.

PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E LOCAZIONE



Con riferimento al prezzo massimo di cessione ed a quello di locazione sembra ormai pacifico che tali vincoli, previsti dalla Convenzione e ancora prima dalla normativa vigente, seguono il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita (salva l'affrancazione di cui appresso), al fine di garantire l'interesse pubblico sotteso a questo tipo di programmi edilizi, per di più realizzati attraverso contributi regionali. 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.

Nel merito si evidenzia che il valore di stima (ovvero quello a base d'asta) dei beni pignorati di cui al presente Lotto, al netto delle decurtazioni operate, risulta inferiore al relativo prezzo massimo di cessione così come di seguito determinato/adequato. In fase di gara non potrà essere assicurato il superamento del Valore a base d'Asta.

Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad effettuare un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al compendio pignorato aggiornandoli in base all'indice ISTAT sul costo della vita (a partire dalla data di fine lavori - 29/09/2009 - maggiorata di sei mesi) ed applicando successivamente un deprezzamento, in considerazione dello stato di conservazione dei beni e dell'età dell'edificio, pari al 10%, calcolato cautelativamente sull'intero importo in precedenza determinato ovvero al lordo del corrispettivo di cessione.

Da cui, relativamente al presente LOTTO, si ha:

Tabella approvata

Prezzo di massima cessione: 133.489,61 euro (al netto del contributo regionale)

Locazione Annuale: 5.740,05 euro

Tabella a seguito di adeguamento di massima (sempre al netto del contributo regionale).

Prezzo di massima cessione: 153.179,32 euro

Locazione Annuale: 6.586,71 euro (pari al 4,3% del prezzo di massima cessione, così come adeguato, al netto del contributo regionale)

Si prega di prendere atto che sarà onere dell'aggiudicatario determinare, al momento della rivendita o della locazione del compendio pignorato, l'effettivo corrispettivo massimo di cessione e locazione determinato ai sensi degli artt. 11 e 12 del Disciplinare, parte integrante della Convenzione per la concessione del diritto di superficie. Il tutto fatto salva l'eventuale precedente affrancazione dai "vincoli sociali" di cui al art. 31 della Legge 448/1998.

REQUISITI SOGGETTIVI E PRELAZIONE

In merito ai requisiti soggettivi ed al diritto di prelazione a favore dei conduttori si rimanda espressamente agli atti convenzionali (allegati alla presente), alle norme ed ai regolamenti vigenti alla data della procedura di vendita nonché a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione con Provvedimento del 1 febbraio 2023.

ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE (determinati a fini estimativi - Cfr. Capitolo Stima/Formazione Lotti)

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, elaborato secondo il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020.

In base a tale calcolo (che si allega alla presente perizia per le opportune verifiche) i suddetti oneri risultano pari a zero.

Così come indicato nella nota a margine dalla stessa Amministrazione tale calcolo ha valore meramente presuntivo rimanendo a carico e cura degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale.



Nel merito, il sottoscritto Esperto, ha provveduto comunque a detrarre dal valore di stima gli oneri di cui alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione comprensivi di quelli relativi agli Atti di modifica della Convenzione (escluse imposte, tasse ecc.), quantificati forfettariamente in euro 6.000.

Si precisa nel merito quanto segue:

- per il Piano di Zona in oggetto non è ancora consentita dell'Amministrazione la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

- ai sensi del comma 49bis dell'art. 31 della L.448/98 non è consentito procedere all'affrancazione dai "vincoli sociali" (prezzo massimo di cessione e locazione e vincol soggettivi) per gli immobili in regime di locazione.

VINCOLO LOCATIZIO / INALIENABILITA' TEMPORANEA

Così come già evidenziato sul compendio pignorato grava un vincolo locatizio venticinquennale costituito con Atto a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la

. La permanenza o meno di tale vincolo in capo all'aggiudicatario condiziona il valore di stima del bene. Per quanto testé riportato la Regione Lazio chiede che sia garantita la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; per contro tale vincolo di inalienabilità temporanea non sembra porre limiti alla vendita coattiva alla quale dovranno partecipare soggetti aventi i requisiti richiesti dalle norme vigenti e dagli atti convenzionali, requisiti previsti per gli stessi locatari. Visto il grado di incertezza sulla questione il sottoscritto Esperto ha provveduto a stimare cautelativamente il compendio pignorato tenendo conto di tale vincolo ed evidenziando per ogni singolo Lotto il valore del bene al netto della decurtazione operata nel caso si decidesse di procedere diversamente; dovrebbe rimanere comunque fermo il vincolo di inalienabilità di cui all'art. 20 L. 179/92. In entrambi i casi il prezzo a base d'asta risulta inferiore al prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato.

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

BENE N° 68 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 36, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

BENE N° 67 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 3 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 179 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e per i suoi successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa



in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;

- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;

- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);

- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;

- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;

- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la _____ - il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

Nel merito si precisa che con l'intervenuta Delibera di G.R.L. n. 545 del 04/08/2020, la Regione Lazio ha disposto:

1. di mantenere il vincolo pubblicistico di destinazione degli alloggi realizzati con finanziamento regionale in locazione in regime di edilizia residenziale agevolata, secondo le finalità di cui al bando di concorso, ex D.G.R.L. n. 2036/2000;

2. di disporre la decadenza dell'operatore economico " _____ da soggetto beneficiario del finanziamento di € 2.602.942,77, assegnato con D.G.R.L. 20 giugno 2003, n. 525;

3. di mantenere l'intero importo pari ad € 2.602.942,77 corrispondente al 100% del finanziamento complessivo erogato dalla Regione sugli alloggi con il medesimo realizzati, in ragione della finalità pubblica di evidente carattere sociale cui restano destinati e procedere con la realizzazione e attuazione del programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica, finalizzato alla costruzione di alloggi destinati alla locazione di cui alla DGR n. 2036/2000, legandolo, indissolubilmente, ai soggetti locatari/proprietari (fruitori finali) effettivamente beneficiari del Programma;

4. di disporre che il mantenimento del finanziamento utilizzato per la realizzazione degli alloggi, ed il suo collegamento funzionale ai fruitori finali, determina in capo a Roma Capitale la gestione degli immobili garantendo il mantenimento del vincolo pubblicistico di destinazione del finanziamento, secondo le finalità del bando;

5. di disporre altresì che l'Amministrazione comunale, competente alla determinazione e alla vigilanza della corretta applicazione dei suddetti prezzi di cessione, provvederà ad effettuare il controllo e a recuperare l'eventuale somma impropriamente percepita dall'operatore, trasferendola ai fruitori finali (locatari/proprietari); in merito alla vigilanza sulle attività svolte dall'Amministrazione comunale sarà esercitata dalla Direzione per le Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica.

Con riferimento alla suddetta delibera la Regione Lazio dispone pertanto la decadenza dell'operatore mantenendo l'intero finanziamento in capo ai fruitori finali (proprietari, locatari), compresa quindi la quota testé indicata relativa all'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale. In precedenza l'Ente, con comunicazione inviata a codesto Tribunale e depositata nel fascicolo in data 05/04/2019, aveva manifestato



l'intenzione, preso atto della procedura esecutiva a carico dell'operatore/attuatore dell'intervento edilizio ed in considerazione del finanziamento concesso a quest'ultimo, di "[...] porre in essere le azioni per il recupero del credito[...]".

Per quanto già evidenziato il suddetto Atto d'Obbligo - "VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE" - nonché quello successivo relativo alla trasformazione in "VINCOLO VENTICINQUENNALE", dispongono in capo al solo operatore la restituzione di tale anticipazione ovvero, in caso di vendita in blocco, al nuovo unico proprietario, proprio in virtù degli impegni ed obblighi assunti e trascritti. Stesse indicazioni sono riportate nelle direttive per l'attuazione del programma ex D.G.R.L. n. 2036/2000, approvate con D.G.R.L. 710/2005. Nulla è pertanto disposto in merito ad una vendita frazionata neppure nell'ipotesi di vendita differita alla scadenza del vincolo locatizio (tanto meno, e non potrebbe essere altrimenti, una vendita antecedente alla scadenza del vincolo locatizio effettuata nell'ambito di una procedura esecutiva). Nel merito, per le opportune valutazioni e qualora ritenuto conferente, si riporta quanto previsto dalla Legge Regionale L.R. n°7 2014: - 134 bis. Al fine di garantire il diritto all'abitazione, nel rispetto della normativa vigente, per gli interventi di edilizia agevolata destinati alla locazione è consentita la modifica dei termini di locazione obbligatoria al fine di consentire la trasformazione del titolo di godimento del bene in favore dei locatari interessati. Ai soggetti locatari degli alloggi non interessati alla trasformazione del titolo di godimento dell'immobile è comunque assicurata la possibilità di proseguire nella locazione alle stesse condizioni, temporali ed economiche, originariamente previste. - 134 ter. La trasformazione di cui al comma 134 bis è consentita a condizione che siano restituiti alla Regione, tenuto conto della durata residua dell'originaria locazione obbligatoria, i contributi pubblici erogati a qualsiasi titolo, aggiornati al valore di legge. Ove non si proceda alla trasformazione, alla scadenza del vincolo alla locazione, non dovrà essere restituito nulla, avendo il contributo assolto alla sua funzione. Si precisa che l'ultimo periodo del comma 134 ter deriva dalle innovazioni apportate all'originario testo dall'articolo 32, comma 1, lettera b), della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12.

Con riferimento a tale questione la Regione Lazio nell'Atto di intervento del 16/02/2021, ha avuto modo di precisare, previa interpretazione della normativa in esame nell'ambito della presente procedura esecutiva, quanto segue: "[...] sussiste in capo alla Regione Lazio la volontà di tutelare gli assegnatari degli alloggi e la finalità sociale, in base alla quale è stato concesso il finanziamento, per cui si rende necessario che la vendita del compendio pignorato avvenga tenendo conto degli oneri imposti dalla legge e dagli atti d'obbligo per il raggiungimento della finalità pubblicistica sottesa al finanziamento, atti regolarmente trascritti. In base alle volontà manifestate dall'Amministrazione regionale, la Regione Lazio, quale ente finanziatore di interventi di edilizia agevolata, a fronte di un finanziamento interamente erogato ed utilizzato per la realizzazione degli alloggi da parte del soggetto beneficiario, laddove siano state avviate azioni esecutive nei confronti dell'operatore economico, non pretende di intervenire per chiedere la restituzione delle somme, bensì per mantenere il valore del finanziamento concesso, quale vincolo sugli alloggi, affinché ne beneficino i soggetti utilizzatori finali (a titolo di locazione, ovvero di proprietà), che siano in possesso dei requisiti per fruire dell'agevolazione nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica [...] se nella vendita forzata degli immobili non venissero considerate anche le agevolazioni concesse per la loro costruzione, per il perseguimento di finalità sociali, evidentemente ritenute meritevoli di tutela dall'ordinamento, ed i connessi vincoli, si avrebbe l'effetto, con l'aggiudicazione degli alloggi al miglior offerente, liberi da qualsiasi vincolo, eccezion fatta per il diritto di superficie, che rimarrebbe pur sempre in capo a Roma Capitale, del fallimento dell'operazione di edilizia agevolata, con grave danno sia dei conduttori, ai quali non sarebbe garantita la locazione venticinquennale, sia della Regione, che vedrebbe così pregiudicati l'utilità e la realizzazione dell'intervento finanziato nonché i conseguenti diritti derivanti dall'erogazione del contributo[...]".

A seguito di tali premesse e rimandando nel merito al documento depositato in Atti, lo stesso Ente, richiede, tra gli altri, al Giudice dell'Esecuzione: "[...] che la perizia predisposta dal CTU tenga conto degli oneri reali gravanti sull'immobile per il fine sociale per il quale è stato concesso il finanziamento dalla Regione Lazio, rendendosi, quindi, necessario, di conseguenza, che nell'atto di vendita venga esplicitata la trasmissibilità del vincolo locatizio imposto nonché i termini dello stesso unitamente a tutti gli oneri derivanti dal finanziamento medesimo alla luce del bando, trasposti nel relativo atto d'obbligo e nella convenzione, atti entrambe trascritti, precisando anche la possibilità da parte dei locatari di esercitare il diritto di prelazione, così come previsto dalle specifiche disposizioni sopra richiamate[...]".



Più recentemente, la stessa Regione Lazio, con Det. n. G13212 del 30/09/2022 (Direzione Politiche Abitative - Area "Edilizia Residenziale Agevolata") entrando nel merito delle modalità di definizione del contributo e della somma concessa a titolo di anticipazione agli operatori economici affidatari degli interventi di cui alla DGR n. 2036/2000, ha Determinato quanto segue:

1. di dare atto che nella determinazione del Prezzo Massimo di Cessione al netto della contribuzione pubblica dei programmi di edilizia agevolata in locazione permanente o assegnati in godimento fruente di finanziamenti di cui alla DGR n. 2036/2000, il contributo pubblico da portare a scomputo corrisponde al solo contributo a fondo perduto, pari al 30% del costo convenzionale dell'alloggio;
2. di precisare che sull'operatore economico che ha ricevuto l'ulteriore agevolazione in forma di anticipazione graverà l'obbligo della restituzione secondo le modalità previste dal D.M. 5 agosto 1994 e dai bandi regionali che a dette modalità si sono attenute;
3. di precisare inoltre che in caso di cessione anticipata degli immobili in blocco ai sensi dell'art. 8, comma 6 della legge 179/1992, l'obbligo di restituzione dell'anticipazione dal trentunesimo anno verrà trasferito in capo all'acquirente che subentrerà nell'atto d'obbligo e nella Convenzione ex art. 35 della l. 865/71 e che, dunque, avrà diritto alla detrazione della quota relativa all'anticipazione finanziaria dal prezzo di compravendita;
4. di stabilire infine che l'obbligo di restituzione dell'anticipazione finanziaria rimarrà in capo all'operatore beneficiario ed in nessun caso potrà gravare sugli assegnatari/locatari.

La stessa Regione ha modo inoltre di precisare in tale Atto quanto segue:

- i soggetti attuatori degli interventi di edilizia agevolata ammessi a finanziamento di cui alla DGR n. 2036/2000 che destinano gli alloggi realizzati in regime di locazione permanente ai soggetti in possesso dei requisiti di legge, beneficiano di un finanziamento costituito da due quote, di cui una per contributo a fondo perduto, l'altra a titolo di anticipazione finanziaria;
- in adempimento alle direttive di cui all'allegato A della DGR n. 710/2005, il soggetto attuatore dovrà restituire, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno dalla data della integrale erogazione dell'anticipazione stessa, a mente dell'impegno assunto con atto d'obbligo da sottoscrivere in favore della Regione Lazio in conformità allo schema di cui all'allegato B della D.G.R. 4 agosto 2005 n. 710;
- l'anticipazione finanziaria di cui beneficia l'operatore determina, sostanzialmente, una riduzione degli oneri finanziari per la realizzazione degli alloggi da stimarsi nel Piano Finanziario approvato dall'Assemblea dei soci per le cooperative o nella Relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione per le imprese.

Per quanto rappresentato ed alla luce della intervenuta Delibera Regionale n. 545 del 04/08/2020 nonché delle richieste e delle relative premesse prodotte nel suddetto intervento, non è possibile attestare con assoluta certezza, se non previa e qualificata interpretazione delle norme e degli atti amministrativi conferenti, l'assenza di oneri in capo ai futuri aggiudicatari, di fatto beneficiari dell'intero finanziamento, relativamente alla restituzione di parte dei contributi concessi dalla Regione Lazio (ovvero dell'anticipazione di cui sopra). Nel merito il sottoscritto Esperto, proprio alla luce di tale incertezza e tenuto conto del valore stimato e degli ulteriori deprezzamenti applicati, ha ritenuto opportuno procedere ad una decurtazione, omnicomprensiva del deprezzamento per "vincolo locatizio", pari al 28%, così come quantificata nel capitolo "Stima/formazione lotti"; nel merito si evidenzia che qualora l'aggiudicatario sia legittimato a procedere alla richiesta di svincolo di cui alla L.R. n°7 2014 (prevista e regolamentata dalla Regione Lazio per istanze espressamente avanzate dall'operatore/attuatore dell'intervento congiuntamente al conduttore/assegnatario), il deprezzamento operato alla stima in merito al vincolo locatizio (Cfr. capitolo "PRECISAZIONI"), assorbirebbe parte degli eventuali oneri, in aggiunta alla suddetta decurtazione.

Si prega comunque di prendere atto, anche al fine di un'eventuale partecipazione all'asta, che non è possibile escludere maggiori oneri in capo agli aggiudicatari, qualora sugli stessi ricadano effettivamente gli oneri derivanti dalla restituzione del suddetto finanziamento, così come richiesto dalla Regione Lazio, e non si possa procedere allo svincolo testé citato. Nel merito il sottoscritto Esperto si rimanda alle valutazioni del Giudice.



CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio Giovanni Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della
- e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".
 - la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;
 - è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;
 - Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;
 - il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);
 - le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;
 - qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;
 - (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;
 - (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;
- E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

Nel merito si evidenzia quanto segue:

- nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della
il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a favore della
a r.l., per la realizzazione di cubature residenziali pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020".
- A seguito di tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di



immobiliari di cui al presente Lotto di vendita.

- da quanto è stato possibile desumere dalla visura del fascicolo depositato presso il Dipartimento PAU - U.O. Edilizia Sociale, il Comune di Roma non ha ad oggi determinato alcun costo definitivo di acquisizione delle aree dell'intero Piano di Zona; alcuni successivi Atti dell'Amministrazione, allegati alla presente, sembrano tra l'altro indicare un costo al mc inferiore a quello determinato all'epoca della Convenzione (pari 23,49 euro/mc - cubatura residenziale in diritto di superficie). Allo stato pertanto, in merito all'eventuale conguaglio testé indicato, non si può che fare ancora riferimento, per la valutazione dei beni, a quanto già stimato dalla stessa Amministrazione (relativamente all'intero Piano di Zona) e corrisposto, per la quota dovuta, dal Concessionario. Si prega di prendere atto che l'Amministrazione comunale a seguito di formale richiesta (Cfr. accesso agli Atti allegato alla presente) non ha fornito ulteriori e più precisi dati e/o informazioni.

- è allegata alla presente perizia la Tabella relativa ai prezzi massimi di cessione e locazione.

-

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Gasparini Alessandra del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Oscar De Vincentiis del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.-

BENE N° 68 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 36, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 67 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 3 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.
n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

BENE N° 68 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 36, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.
n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

PARTI COMUNI

BENE N° 67 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 3 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;
- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 20,42 - Cantina 0,19

Tabella B "Scale - Ascensore" scala B - Appartamento 51,92 - Cantina 0,30

BENE N° 68 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 36, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B "Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



BENE N° 67 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 3 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 68 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 36, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 67 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 3 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti posti auto n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 14 posto al TERZO PIANO della SCALA B risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica dell'angolo cottura e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a



mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale.

La CANTINA 14/B al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

BENE N° 68 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 36, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 67 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 3 - T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dato aggiornato.

BENE N° 68 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 36, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dato aggiornato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 67 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 3 - T

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006	- con sede a Roma - 1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734	



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	26/06/2006	83621	48767
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

BENE N° 68 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 36, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



	ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:				
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006	- con sede a Roma - 1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 67 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 3 - T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data



18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018

Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087

Quota: piena proprietà superficiaria

A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.

Contro

Oneri di cancellazione

ND

BENE N° 68 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 36, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007

Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628

Quota: piena proprietà superficiaria

Importo: € 5.400.000,00

A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.

Contro

Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data



18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 67 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 3 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";
- Rete Ecologica: nulla da segnalare;
- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):
- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;
- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

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

BENE N° 68 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 36, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA



BENE N° 67 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 3 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato ne procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



BENE N° 68 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 36, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 67 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 3 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.600,00



Non avendo reperito dati recenti si è fatto riferimento alla documentazione ed alle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio per l'anno 2018, decurtando cautelativamente dal valore di stima un importo pari a circa il doppio delle spese condominiali determinate a tale anno. Si prega pertanto di prendere atto che tale importo potrebbe non corrispondere (sia in difetto che in eccesso) a quanto effettivamente dovuto (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati di cui al presente Lotto.

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, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

BENE N° 68 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 36, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.



LOTTO 35



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 69** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 15, piano 3 - T
- **Bene N° 70** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 34, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 69 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 3 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°15 sita al piano terra della stessa Scala.

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

BENE N° 70 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 34, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 34) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 14,00 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 69 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 3 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

BENE N° 70 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 34, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

TITOLARITÀ

BENE N° 69 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 3 - T

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)



Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno è stato realizzato l'edificio di cui sono parte i beni pignorati.

Si precisa che nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della
il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha
proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a
favore della a r.l., per la realizzazione di cubature residenziali
pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale
e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del
diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto
beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020". A seguito di
tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di immobiliari di cui al
presente Lotto di vendita.

BENE N° 70 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 34, PIANO S1

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

CONFINI

BENE N° 69 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 3 - T

L'Appartamento confina: a nord ed ovest con distacco su corte esclusiva, ad est con vano scala, a sud con corridoio comune, salvo altri.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n° 14, cantina n° 16, salvo altri.



BENE N° 70 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 34, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 32; - posto auto n° 36; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 69 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 3 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,40 mq	85,40 mq	1,00	85,40 mq	2,70 m	3
balcone	4,60 mq	5,60 mq	0,25	1,40 mq	2,70 m	3
cantina	2,60 mq	3,30 mq	0,20	0,66 mq	3,15 m	T
Totale superficie convenzionale:				87,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,46 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

BENE N° 70 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 34, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	14,00 mq	14,50 mq	0,35	5,07 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				5,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,07 mq		



Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 69 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 3 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	- Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	per 1/2 - Proprieta` per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	C. con sede in ROMA - CF - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede:	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00



	ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 19603.1/2007)	
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	- Proprietà per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	- Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 66 Categoria A2
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 66 Categoria A2

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarità") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).



BENE N° 70 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 34, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	- Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	Proprieta` per 1/2 - Proprieta` per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	- Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 19603.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	- Proprieta` per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62



Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 108 Categoria C6
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 108 Categoria C6

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarità") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 69 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 3 - T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato



				Cens.	a		nza	catasta le			
	1023	9124	66		A2	5	5 vani	Totale: 87 m ² Totale escluse aree scoperte: 86 m ² mq	697,22 €	3 - T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

BENE N° 70 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 34, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	108		C6	12	12 mq	12 mq mq	48,34 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

PRECISAZIONI



BENE N° 69 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 3 - T

La presente perizia provvede ad aggiornare, per i Lotti ancora non aggiudicati, quella depositata in data 21/06/2019 così come integrata in data 11/11/2019 ed in ultimo in data 03/03/2021 (in quest'ultimo caso relativamente alla sola precisazione richiesta dal Giudice in merito ai prezzi massimi di cessione). Con tale aggiornamento si prende atto, tra gli altri, di quanto segue:

- dei provvedimenti resi in data 22 marzo 2021 e 1 febbraio 2023 del Giudice dell'Esecuzione in cui, partendo dalla premessa interpretativa che la legge di bilancio 2021 ha inteso dare rilievo alla tutela della finalità sociale dell'intervento edilizio anche in sede di vendita forzata, si è motivatamente ritenuto che tale tutela possa perseguirsi, anche in sede espropriativa, solo con il rispetto dei vincoli stabiliti dalla convenzione e da eventuali atti d'obbligo alla libera circolazione e/o locazione del bene, vincoli attraverso i quali si realizza il concreto perseguimento dell'interesse pubblico;

- delle richieste avanzate dalla Regione Lazio ovvero dall'Ente finanziatore, oltre che in altre Procedure di codesto Tribunale riguardanti l'Edilizia Convenzionata ed Agevolata, anche in questa Procedura, con intervento del 16/02/2021; in particolare tale Ente richiede, così interpretando le Norme e gli Atti di cui all'edilizia convenzionata - agevolata, che siano garantiti: - la determinazione del prezzo di vendita di base d'asta entro il limite del prezzo massimo di cessione; - la sussistenza in capo all'aggiudicatario del bene dei requisiti soggettivi previsti dalla legge e dagli atti convenzionali; - la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; - il diritto di prelazione in capo al conduttore; - tutti gli altri oneri riconnessi al finanziamento pubblico dell'intervento, come risultanti dagli atti d'obbligo e dalla convenzione edilizia, regolarmente trascritti (Cfr. nel merito anche il capitolo "PATTI"). A parere del suddetto Ente "[...]L'acquisto da parte dell'aggiudicatario in sede di esecuzione forzata, pur essendo indipendente dalla volontà del precedente proprietario, in quanto da ricollegarsi ad un provvedimento del giudice dell'esecuzione, ha natura di acquisto a titolo derivativo e non originario, in quanto si traduce nella trasmissione dello stesso diritto del debitore esecutato; pertanto, unitamente al trasferimento della proprietà superficaria, verranno trasferiti anche gli obblighi ad essa connessi, discendenti dall'erogazione del finanziamento regionale[...]".

Nel merito si prega di prendere atto che quanto dedotto/rappresentato esige quale presupposto, la permanenza, nei confronti di terzi (aggiudicatari e successivi aventi causa), delle obbligazioni e degli impegni assunti dal Concessionario in sede di Convenzione (ex art. 35 legge 865/1971) anche dopo l'annullamento con effetto "ex tunc" di quest'ultima da parte dell'Amministrazione Comunale (Cfr. Deliberazione Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021).

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 nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto d'obbligo trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Rimandando nel merito al Capitolo "PATTI" si ritiene opportuno precisare quanto segue:

- tra i suddetti vincoli si annoverano, tra gli altri:
- a) il prezzo massimo di cessione e quello di locazione;
 - b) i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi rientranti nell'edilizia agevolata;
 - c) il vincolo temporale di locazione.

PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E LOCAZIONE

Con riferimento al prezzo massimo di cessione ed a quello di locazione sembra ormai pacifico che tali vincoli, previsti dalla Convenzione e ancora prima dalla normativa vigente, seguono il bene nei successivi passaggi di



proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita (salva l'affrancazione di cui appresso), al fine di garantire l'interesse pubblico sotteso a questo tipo di programmi edilizi, per di più realizzati attraverso contributi regionali. 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.

Nel merito si evidenzia che il valore di stima (ovvero quello a base d'asta) dei beni pignorati di cui al presente Lotto, al netto delle decurtazioni operate, risulta inferiore al relativo prezzo massimo di cessione così come di seguito determinato/adeguato. In fase di gara non potrà essere assicurato il superamento del Valore a base d'Asta.

Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad effettuare un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al compendio pignorato aggiornandoli in base all'indice ISTAT sul costo della vita (a partire dalla data di fine lavori - 29/09/2009 - maggiorata di sei mesi) ed applicando successivamente un deprezzamento, in considerazione dello stato di conservazione dei beni e dell'età dell'edificio, pari al 10%, calcolato cautelativamente sull'intero importo in precedenza determinato ovvero al lordo del corrispettivo di cessione.

Da cui, relativamente al presente LOTTO, si ha:

Tabella approvata

Prezzo di massima cessione: 133.489,61 euro (al netto del contributo regionale)

Locazione Annua: 5.740,05 euro

Tabella a seguito di adeguamento di massima (sempre al netto del contributo regionale).

Prezzo di massima cessione: 153.179,32 euro

Locazione Annua: 6.586,71 euro (pari al 4,3% del prezzo di massima cessione, così come adeguato, al netto del contributo regionale)

Si prega di prendere atto che sarà onere dell'aggiudicatario determinare, al momento della rivendita o della locazione del compendio pignorato, l'effettivo corrispettivo massimo di cessione e locazione determinato ai sensi degli artt. 11 e 12 del Disciplinare, parte integrante della Convenzione per la concessione del diritto di superficie. Il tutto fatto salva l'eventuale precedente affrancazione dai "vincoli sociali" di cui al art. 31 della Legge 448/1998.

REQUISITI SOGGETTIVI E PRELAZIONE

In merito ai requisiti soggettivi ed al diritto di prelazione a favore dei conduttori si rimanda espressamente agli atti convenzionali (allegati alla presente), alle norme ed ai regolamenti vigenti alla data della procedura di vendita nonché a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione con Provvedimento del 1 febbraio 2023.

ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE (determinati a fini estimativi - Cfr. Capitolo Stima/Formazione Lotti)

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, elaborato secondo il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020.

In base a tale calcolo (che si allega alla presente perizia per le opportune verifiche) i suddetti oneri risultano pari a zero.

Così come indicato nella nota a margine dalla stessa Amministrazione tale calcolo ha valore meramente presuntivo rimanendo a carico e cura degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale.

Nel merito, il sottoscritto Esperto, ha provveduto comunque a detrarre dal valore di stima gli oneri di cui alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione comprensivi di quelli relativi agli Atti di modifica



della Convenzione (escluse imposte, tasse ecc.), quantificati forfettariamente in euro 6.000.

Si precisa nel merito quanto segue:

- per il Piano di Zona in oggetto non è ancora consentita dall'Amministrazione la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

- ai sensi del comma 49bis dell'art. 31 della L.448/98 non è consentito procedere all'affrancazione dai "vincoli sociali" (prezzo massimo di cessione e locazione e vincoli soggettivi) per gli immobili in regime di locazione.

VINCOLO LOCATIZIO / INALIENABILITA' TEMPORANEA

Così come già evidenziato sul compendio pignorato grava un vincolo locatizio venticinquennale costituito con Atto a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la

. La permanenza o meno di tale vincolo in capo all'aggiudicatario condiziona il valore di stima del bene. Per quanto testé riportato la Regione Lazio chiede che sia garantita la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; per contro tale vincolo di inalienabilità temporanea non sembra porre limiti alla vendita coattiva alla quale dovranno partecipare soggetti aventi i requisiti richiesti dalle norme vigenti e dagli atti convenzionali, requisiti previsti per gli stessi locatari. Visto il grado di incertezza sulla questione il sottoscritto Esperto ha provveduto a stimare cautelativamente il compendio pignorato tenendo conto di tale vincolo ed evidenziando per ogni singolo Lotto il valore del bene al netto della decurtazione operata nel caso si decidesse di procedere diversamente; dovrebbe rimanere comunque fermo il vincolo di inalienabilità di cui all'art. 20 L. 179/92. In entrambi i casi il prezzo a base d'asta risulta inferiore al prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato.

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

BENE N° 70 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 34, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

BENE N° 69 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 3 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 179 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;

- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;



- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;
- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);
- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;
- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;
- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la - il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

Nel merito si precisa che con l'intervenuta Delibera di G.R.L. n. 545 del 04/08/2020, la Regione Lazio ha disposto:

1. di mantenere il vincolo pubblicistico di destinazione degli alloggi realizzati con finanziamento regionale in locazione in regime di edilizia residenziale agevolata, secondo le finalità di cui al bando di concorso, ex D.G.R.L. n. 2036/2000;
2. di disporre la decadenza dell'operatore economico " " da soggetto beneficiario del finanziamento di € 2.602.942,77, assegnato con D.G.R.L. 20 giugno 2003, n. 525;
3. di mantenere l'intero importo pari ad € 2.602.942,77 corrispondente al 100% del finanziamento complessivo erogato dalla Regione sugli alloggi con il medesimo realizzati, in ragione della finalità pubblica di evidente carattere sociale cui restano destinati e procedere con la realizzazione e attuazione del programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica, finalizzato alla costruzione di alloggi destinati alla locazione di cui alla DGR n. 2036/2000, legandolo, indissolubilmente, ai soggetti locatari/proprietari (fruitori finali) effettivamente beneficiari del Programma;
4. di disporre che il mantenimento del finanziamento utilizzato per la realizzazione degli alloggi, ed il suo collegamento funzionale ai fruitori finali, determina in capo a Roma Capitale la gestione degli immobili garantendo il mantenimento del vincolo pubblicistico di destinazione del finanziamento, secondo le finalità del bando;
5. di disporre altresì che l'Amministrazione comunale, competente alla determinazione e alla vigilanza della corretta applicazione dei suddetti prezzi di cessione, provvederà ad effettuare il controllo e a recuperare l'eventuale somma impropriamente percepita dall'operatore, trasferendola ai fruitori finali (locatari/proprietari); in merito alla vigilanza sulle attività svolte dall'Amministrazione comunale sarà esercitata dalla Direzione per le Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica.

Con riferimento alla suddetta delibera la Regione Lazio dispone pertanto la decadenza dell'operatore mantenendo l'intero finanziamento in capo ai fruitori finali (proprietari, locatari), compresa quindi la quota testé indicata relativa all'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale. In precedenza l'Ente, con comunicazione inviata a codesto Tribunale e depositata nel fascicolo in data 05/04/2019, aveva manifestato l'intenzione, preso atto della procedura esecutiva a carico dell'operatore/attuatore dell'intervento edilizio ed in considerazione del finanziamento concesso a quest'ultimo, di "[...] porre in essere le azioni per il recupero del



credito[...].

Per quanto già evidenziato il suddetto Atto d'Obbligo - "VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE" - nonché quello successivo relativo alla trasformazione in "VINCOLO VENTICINQUENNALE", dispongono in capo al solo operatore la restituzione di tale anticipazione ovvero, in caso di vendita in blocco, al nuovo unico proprietario, proprio in virtù degli impegni ed obblighi assunti e trascritti. Stesse indicazioni sono riportate nelle direttive per l'attuazione del programma ex D.G.R.L. n. 2036/2000, approvate con D.G.R.L. 710/2005. Nulla è pertanto disposto in merito ad una vendita frazionata neppure nell'ipotesi di vendita differita alla scadenza del vincolo locatizio (tanto meno, e non potrebbe essere altrimenti, una vendita antecedente alla scadenza del vincolo locatizio effettuata nell'ambito di una procedura esecutiva). Nel merito, per le opportune valutazioni e qualora ritenuto conferente, si riporta quanto previsto dalla Legge Regionale L.R. n°7 2014: - 134 bis. Al fine di garantire il diritto all'abitazione, nel rispetto della normativa vigente, per gli interventi di edilizia agevolata destinati alla locazione è consentita la modifica dei termini di locazione obbligatoria al fine di consentire la trasformazione del titolo di godimento del bene in favore dei locatari interessati. Ai soggetti locatari degli alloggi non interessati alla trasformazione del titolo di godimento dell'immobile è comunque assicurata la possibilità di proseguire nella locazione alle stesse condizioni, temporali ed economiche, originariamente previste. - 134 ter. La trasformazione di cui al comma 134 bis è consentita a condizione che siano restituiti alla Regione, tenuto conto della durata residua dell'originaria locazione obbligatoria, i contributi pubblici erogati a qualsiasi titolo, aggiornati al valore di legge. Ove non si proceda alla trasformazione, alla scadenza del vincolo alla locazione, non dovrà essere restituito nulla, avendo il contributo assolto alla sua funzione. Si precisa che l'ultimo periodo del comma 134 ter deriva dalle innovazioni apportate all'originario testo dall'articolo 32, comma 1, lettera b), della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12.

Con riferimento a tale questione la Regione Lazio nell'Atto di intervento del 16/02/2021, ha avuto modo di precisare, previa interpretazione della normativa in esame nell'ambito della presente procedura esecutiva, quanto segue: "[...] sussiste in capo alla Regione Lazio la volontà di tutelare gli assegnatari degli alloggi e la finalità sociale, in base alla quale è stato concesso il finanziamento, per cui si rende necessario che la vendita del compendio pignorato avvenga tenendo conto degli oneri imposti dalla legge e dagli atti d'obbligo per il raggiungimento della finalità pubblicistica sottesa al finanziamento, atti regolarmente trascritti. In base alle volontà manifestate dall'Amministrazione regionale, la Regione Lazio, quale ente finanziatore di interventi di edilizia agevolata, a fronte di un finanziamento interamente erogato ed utilizzato per la realizzazione degli alloggi da parte del soggetto beneficiario, laddove siano state avviate azioni esecutive nei confronti dell'operatore economico, non pretende di intervenire per chiedere la restituzione delle somme, bensì per mantenere il valore del finanziamento concesso, quale vincolo sugli alloggi, affinché ne beneficino i soggetti utilizzatori finali (a titolo di locazione, ovvero di proprietà), che siano in possesso dei requisiti per fruire dell'agevolazione nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica [...] se nella vendita forzata degli immobili non venissero considerate anche le agevolazioni concesse per la loro costruzione, per il perseguimento di finalità sociali, evidentemente ritenute meritevoli di tutela dall'ordinamento, ed i connessi vincoli, si avrebbe l'effetto, con l'aggiudicazione degli alloggi al miglior offerente, liberi da qualsiasi vincolo, eccezion fatta per il diritto di superficie, che rimarrebbe pur sempre in capo a Roma Capitale, del fallimento dell'operazione di edilizia agevolata, con grave danno sia dei conduttori, ai quali non sarebbe garantita la locazione venticinquennale, sia della Regione, che vedrebbe così pregiudicati l'utilità e la realizzazione dell'intervento finanziato nonché i conseguenti diritti derivanti dall'erogazione del contributo[...]."

A seguito di tali premesse e rimandando nel merito al documento depositato in Atti, lo stesso Ente, richiede, tra gli altri, al Giudice dell'Esecuzione: "[...] che la perizia predisposta dal CTU tenga conto degli oneri reali gravanti sull'immobile per il fine sociale per il quale è stato concesso il finanziamento dalla Regione Lazio, rendendosi, quindi, necessario, di conseguenza, che nell'atto di vendita venga esplicitata la trasmissibilità del vincolo locatizio imposto nonché i termini dello stesso unitamente a tutti gli oneri derivanti dal finanziamento medesimo alla luce del bando, trasposti nel relativo atto d'obbligo e nella convenzione, atti entrambe trascritti, precisando anche la possibilità da parte dei locatari di esercitare il diritto di prelazione, così come previsto dalle specifiche disposizioni sopra richiamate[...]."

Più recentemente, la stessa Regione Lazio, con Det. n. G13212 del 30/09/2022 (Direzione Politiche Abitative - Area "Edilizia Residenziale Agevolata") entrando nel merito delle modalità di definizione del contributo e della



somma concessa a titolo di anticipazione agli operatori economici affidatari degli interventi di cui alla DGR n. 2036/2000, ha Determinato quanto segue:

1. di dare atto che nella determinazione del Prezzo Massimo di Cessione al netto della contribuzione pubblica dei programmi di edilizia agevolata in locazione permanente o assegnati in godimento fruente di finanziamenti di cui alla DGR n. 2036/2000, il contributo pubblico da portare a scomputo corrisponde al solo contributo a fondo perduto, pari al 30% del costo convenzionale

dell'alloggio;

2. di precisare che sull'operatore economico che ha ricevuto l'ulteriore agevolazione in forma di anticipazione graverà l'obbligo della restituzione secondo le modalità previste dal D.M. 5 agosto 1994 e dai bandi regionali che a dette modalità si sono attenute;

3. di precisare inoltre che in caso di cessione anticipata degli immobili in blocco ai sensi dell'art. 8, comma 6 della legge 179/1992, l'obbligo di restituzione dell'anticipazione dal trentunesimo anno verrà trasferito in capo all'acquirente che subentrerà nell'atto d'obbligo e nella Convenzione ex art. 35 della l. 865/71 e che, dunque, avrà diritto alla detrazione della quota relativa all'anticipazione finanziaria dal prezzo di compravendita;

4. di stabilire infine che l'obbligo di restituzione dell'anticipazione finanziaria rimarrà in capo all'operatore beneficiario ed in nessun caso potrà gravare sugli assegnatari/locatari.

La stessa Regione ha modo inoltre di precisare in tale Atto quanto segue:

- i soggetti attuatori degli interventi di edilizia agevolata ammessi a finanziamento di cui alla DGR n. 2036/2000 che destinano gli alloggi realizzati in regime di locazione permanente ai soggetti in possesso dei requisiti di legge, beneficiano di un finanziamento costituito da due quote, di cui una per contributo a fondo perduto, l'altra a titolo di anticipazione finanziaria;

- in adempimento alle direttive di cui all'allegato A della DGR n. 710/2005, il soggetto attuatore dovrà restituire, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno dalla data della integrale erogazione dell'anticipazione stessa, a mente dell'impegno assunto con atto d'obbligo da sottoscrivere in favore della Regione Lazio in conformità allo schema di cui all'allegato B della D.G.R. 4 agosto 2005 n. 710;

- l'anticipazione finanziaria di cui beneficia l'operatore determina, sostanzialmente, una riduzione degli oneri finanziari per la realizzazione degli alloggi da stimarsi nel Piano Finanziario approvato dall'Assemblea dei soci per le cooperative o nella Relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione per le imprese.

Per quanto rappresentato ed alla luce della intervenuta Delibera Regionale n. 545 del 04/08/2020 nonché delle richieste e delle relative premesse prodotte nel suddetto intervento, non è possibile attestare con assoluta certezza, se non previa e qualificata interpretazione delle norme e degli atti amministrativi conferenti, l'assenza di oneri in capo ai futuri aggiudicatari, di fatto beneficiari dell'intero finanziamento, relativamente alla restituzione di parte dei contributi concessi dalla Regione Lazio (ovvero dell'anticipazione di cui sopra). Nel merito il sottoscritto Esperto, proprio alla luce di tale incertezza e tenuto conto del valore stimato e degli ulteriori deprezzamenti applicati, ha ritenuto opportuno procedere ad una decurtazione, omnicomprensiva del deprezzamento per "vincolo locatizio", pari al 28%, così come quantificata nel capitolo "Stima/formazione lotti"; nel merito si evidenzia che qualora l'aggiudicatario sia legittimato a procedere alla richiesta di svincolo di cui alla L.R. n°7 2014 (prevista e regolamentata dalla Regione Lazio per istanze espressamente avanzate dall'operatore/attuatore dell'intervento congiuntamente al conduttore/assegnatario), il deprezzamento operato alla stima in merito al vincolo locatizio (Cfr. capitolo "PRECISAZIONI"), assorbirebbe parte degli eventuali oneri, in aggiunta alla suddetta decurtazione.

Si prega comunque di prendere atto, anche al fine di un'eventuale partecipazione all'asta, che non è possibile escludere maggiori oneri in capo agli aggiudicatari, qualora sugli stessi ricadano effettivamente gli oneri derivanti dalla restituzione del suddetto finanziamento, così come richiesto dalla Regione Lazio, e non si possa procedere allo svincolo testé citato. Nel merito il sottoscritto Esperto si rimanda alle valutazioni del Giudice.

-



CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio Giovanni Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della _____ - e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".
 - la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;
 - è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;
 - Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;
 - il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);
 - le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;
 - qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;
 - (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;
 - (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;
- E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

Nel merito si evidenzia quanto segue:

- nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della _____ il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a favore della _____ a r.l., per la realizzazione di cubature residenziali pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020".
- A seguito di tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di immobiliari di cui al presente Lotto di vendita.



- da quanto è stato possibile desumere dalla visura del fascicolo depositato presso il Dipartimento PAU - U.O. Edilizia Sociale, il Comune di Roma non ha ad oggi determinato alcun costo definitivo di acquisizione delle aree dell'intero Piano di Zona; alcuni successivi Atti dell'Amministrazione, allegati alla presente, sembrano tra l'altro indicare un costo al mc inferiore a quello determinato all'epoca della Convenzione (pari 23,49 euro/mc - cubatura residenziale in diritto di superficie). Allo stato pertanto, in merito all'eventuale conguaglio testé indicato, non si può che fare ancora riferimento, per la valutazione dei beni, a quanto già stimato dalla stessa Amministrazione (relativamente all'intero Piano di Zona) e corrisposto, per la quota dovuta, dal Concessionario. Si prega di prendere atto che l'Amministrazione comunale a seguito di formale richiesta (Cfr. accesso agli Atti allegato alla presente) non ha fornito ulteriori e più precisi dati e/o informazioni.

- è allegata alla presente perizia la Tabella relativa ai prezzi massimi di cessione e locazione.

-

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Gasparini Alessandra del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Oscar De Vincentiis del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.-

BENE N° 70 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 34, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

STATO CONSERVATIVO



BENE N° 69 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 3 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.

n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

BENE N° 70 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 34, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.

n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

PARTI COMUNI

BENE N° 69 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 3 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;
- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 20,45 - Cantina 0,19

Tabella B "Scale - Ascensore" scala B - Appartamento 52,00 - Cantina 0,30

BENE N° 70 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 34, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B "Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 69 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 3 - T



Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 70 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 34, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 69 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 3 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti posti auto n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 15 posto al TERZO PIANO della SCALA B risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di cucina e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale.



La CANTINA 15/B al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

BENE N° 70 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 34, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 69 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 3 - T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dato aggiornato.

BENE N° 70 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 34, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dato aggiornato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 69 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 3 - T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:	Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Comune di Roma	30/07/2004	7		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 16/06/2006	- con sede a Roma - 1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734		
		Trascrizione				
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.			



		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

BENE N° 70 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 34, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 16/06/2006	- con sede a Roma - 1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex



Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 69 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 3 - T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni



- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro

Oneri di cancellazione

ND

BENE N° 70 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 34, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro

Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni



- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018

Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087

Quota: piena proprietà superficiaria

A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.

Contro

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 69 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 3 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";
- Rete Ecologica: nulla da segnalare;
- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):

- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;

- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

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

BENE N° 70 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 34, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 69 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 3 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.



Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato ne procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 70 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 34, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.



Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 69 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 3 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 850,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.700,00

Non avendo reperito dati recenti si è fatto riferimento alla documentazione ed alle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio per l'anno 2018, decurtando cautelativamente dal valore di stima un importo pari a circa il doppio delle spese condominiali determinate a tale anno. Si prega pertanto di prendere atto che tale importo potrebbe non corrispondere (sia in difetto che in eccesso) a quanto effettivamente dovuto (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni



pignorati di cui al presente Lotto.

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, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

BENE N° 70 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 34, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.



LOTTO 36



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 71** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 16, piano 4 - T
- **Bene N° 72** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 32, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 71 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 4 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°16 sita al piano terra della stessa Scala.

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

BENE N° 72 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 32, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 32) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 71 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 4 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

BENE N° 72 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 32, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

TITOLARITÀ

BENE N° 71 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 4 - T

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)



Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno è stato realizzato l'edificio di cui sono parte i beni pignorati.

Si precisa che nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della
il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha
proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a
favore della a r.l., per la realizzazione di cubature residenziali
pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale
e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del
diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto
beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020". A seguito di
tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di immobiliari di cui al
presente Lotto di vendita.

BENE N° 72 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 32, PIANO S1

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

CONFINI

BENE N° 71 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 4 - T

L'Appartamento confina: ad ovest con vano scala, a nord ed est con distacco su corte comune, a sud con corridoio comune.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n° 15, cantina n° 17, salvo altri.



BENE N° 72 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 32, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 30; - posto auto n° 34; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 71 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 4 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,10 mq	85,40 mq	1,00	85,40 mq	2,70 m	4
balcone	4,60 mq	5,60 mq	0,25	1,40 mq	2,70 m	4
cantina	2,60 mq	3,30 mq	0,20	0,66 mq	3,15 m	T
Totale superficie convenzionale:				87,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,46 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 01/04/2019.

BENE N° 72 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 32, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,50 mq	13,50 mq	0,35	4,72 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,72 mq		



Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 01/04/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 71 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 4 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	- Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	Proprietà per 1/2 - Proprietà per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	- Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede:	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00



	ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 19603.1/2007)	
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	- Proprietà per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	- Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 67 Categoria A2
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 67 Categoria A2

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarità") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).



BENE N° 72 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 32, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	- Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	Proprietà per 1/2 - Proprietà per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	- Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 19603.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	- Proprietà per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62



Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	- Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 106 Categoria C6
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 106 Categoria C6

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarietà") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 71 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 4 - T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato



				Cens.	a		nza	catasta le			
	1023	9124	67		A2	5	5	Totale: 87 m ² Totale escluse aree scoperte: 86 m ² mq	697,22 €	4 - T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:

- diversa distribuzione interna (realizzazione ampio locale privo di aerilluminazione naturale);
- lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali

Coerentemente con la situazione urbanistico - edilizia, è necessario regolarizzare le suddette difformità attraverso la presentazione presso l'AdE - Territorio di un atto aggiornamento all'Urbano; i costi stimati dal sottoscritto Esperto comprensivi di spese tecniche e diritti catastali sono pari ad euro 300,00.

BENE N° 72 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 32, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catasta le	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	106		C6	12	12 mq	12 mq mq	48,34 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.



PRECISAZIONI

BENE N° 71 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 4 - T

La presente perizia provvede ad aggiornare, per i Lotti ancora non aggiudicati, quella depositata in data 21/06/2019 così come integrata in data 11/11/2019 ed in ultimo in data 03/03/2021 (in quest'ultimo caso relativamente alla sola precisazione richiesta dal Giudice in merito ai prezzi massimi di cessione). Con tale aggiornamento si prende atto, tra gli altri, di quanto segue:

- dei provvedimenti resi in data 22 marzo 2021 e 1 febbraio 2023 del Giudice dell'Esecuzione in cui, partendo dalla premessa interpretativa che la legge di bilancio 2021 ha inteso dare rilievo alla tutela della finalità sociale dell'intervento edilizio anche in sede di vendita forzata, si è motivatamente ritenuto che tale tutela possa perseguirsi, anche in sede espropriativa, solo con il rispetto dei vincoli stabiliti dalla convenzione e da eventuali atti d'obbligo alla libera circolazione e/o locazione del bene, vincoli attraverso i quali si realizza il concreto perseguimento dell'interesse pubblico;

- delle richieste avanzate dalla Regione Lazio ovvero dall'Ente finanziatore, oltre che in altre Procedure di codesto Tribunale riguardanti l'Edilizia Convenzionata ed Agevolata, anche in questa Procedura, con intervento del 16/02/2021; in particolare tale Ente richiede, così interpretando le Norme e gli Atti di cui all'edilizia convenzionata - agevolata, che siano garantiti: - la determinazione del prezzo di vendita di base d'asta entro il limite del prezzo massimo di cessione; - la sussistenza in capo all'aggiudicatario del bene dei requisiti soggettivi previsti dalla legge e dagli atti convenzionali; - la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; - il diritto di prelazione in capo al conduttore; - tutti gli altri oneri riconnessi al finanziamento pubblico dell'intervento, come risultanti dagli atti d'obbligo e dalla convenzione edilizia, regolarmente trascritti (Cfr. nel merito anche il capitolo "PATTI"). A parere del suddetto Ente "[...]L'acquisto da parte dell'aggiudicatario in sede di esecuzione forzata, pur essendo indipendente dalla volontà del precedente proprietario, in quanto da ricollegarsi ad un provvedimento del giudice dell'esecuzione, ha natura di acquisto a titolo derivativo e non originario, in quanto si traduce nella trasmissione dello stesso diritto del debitore esecutato; pertanto, unitamente al trasferimento della proprietà superficaria, verranno trasferiti anche gli obblighi ad essa connessi, discendenti dall'erogazione del finanziamento regionale[...]".

Nel merito si prega di prendere atto che quanto dedotto/rappresentato esige quale presupposto, la permanenza, nei confronti di terzi (aggiudicatari e successivi aventi causa), delle obbligazioni e degli impegni assunti dal Concessionario in sede di Convenzione (ex art. 35 legge 865/1971) anche dopo l'annullamento con effetto "ex tunc" di quest'ultima da parte dell'Amministrazione Comunale (Cfr. Deliberazione Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021).

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 nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto d'obbligo trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Rimandando nel merito al Capitolo "PATTI" si ritiene opportuno precisare quanto segue:

- tra i suddetti vincoli si annoverano, tra gli altri:

- a) il prezzo massimo di cessione e quello di locazione;
- b) i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi rientranti nell'edilizia agevolata;
- c) il vincolo temporale di locazione.

PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E LOCAZIONE



Con riferimento al prezzo massimo di cessione ed a quello di locazione sembra ormai pacifico che tali vincoli, previsti dalla Convenzione e ancora prima dalla normativa vigente, seguono il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita (salva l'affrancazione di cui appresso), al fine di garantire l'interesse pubblico sotteso a questo tipo di programmi edilizi, per di più realizzati attraverso contributi regionali. 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.

Nel merito si evidenzia che il valore di stima (ovvero quello a base d'asta) dei beni pignorati di cui al presente Lotto, al netto delle decurtazioni operate, risulta inferiore al relativo prezzo massimo di cessione così come di seguito determinato/adequato. In fase di gara non potrà essere assicurato il superamento del Valore a base d'Asta.

Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad effettuare un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al compendio pignorato aggiornandoli in base all'indice ISTAT sul costo della vita (a partire dalla data di fine lavori - 29/09/2009 - maggiorata di sei mesi) ed applicando successivamente un deprezzamento, in considerazione dello stato di conservazione dei beni e dell'età dell'edificio, pari al 10%, calcolato cautelativamente sull'intero importo in precedenza determinato ovvero al lordo del corrispettivo di cessione.

Da cui, relativamente al presente LOTTO, si ha:

Tabella approvata

Prezzo di massima cessione: 133.489,61 euro (al netto del contributo regionale)

Locazione Annuale: 5.740,05 euro

Tabella a seguito di adeguamento di massima (sempre al netto del contributo regionale).

Prezzo di massima cessione: 153.179,32 euro

Locazione Annuale: 6.586,71 euro (pari al 4,3% del prezzo di massima cessione, così come adeguato, al netto del contributo regionale)

Si prega di prendere atto che sarà onere dell'aggiudicatario determinare, al momento della rivendita o della locazione del compendio pignorato, l'effettivo corrispettivo massimo di cessione e locazione determinato ai sensi degli artt. 11 e 12 del Disciplinare, parte integrante della Convenzione per la concessione del diritto di superficie. Il tutto fatto salva l'eventuale precedente affrancazione dai "vincoli sociali" di cui al art. 31 della Legge 448/1998.

REQUISITI SOGGETTIVI E PRELAZIONE

In merito ai requisiti soggettivi ed al diritto di prelazione a favore dei conduttori si rimanda espressamente agli atti convenzionali (allegati alla presente), alle norme ed ai regolamenti vigenti alla data della procedura di vendita nonché a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione con Provvedimento del 1 febbraio 2023.

ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE (determinati a fini estimativi - Cfr. Capitolo Stima/Formazione Lotti)

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, elaborato secondo il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020.

In base a tale calcolo (che si allega alla presente perizia per le opportune verifiche) i suddetti oneri risultano pari a zero.

Così come indicato nella nota a margine dalla stessa Amministrazione tale calcolo ha valore meramente presuntivo rimanendo a carico e cura degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale.



Nel merito, il sottoscritto Esperto, ha provveduto comunque a detrarre dal valore di stima gli oneri di cui alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione comprensivi di quelli relativi agli Atti di modifica della Convenzione (escluse imposte, tasse ecc.), quantificati forfettariamente in euro 6.000.

Si precisa nel merito quanto segue:

- per il Piano di Zona in oggetto non è ancora consentita dell'Amministrazione la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.
- ai sensi del comma 49bis dell'art. 31 della L.448/98 non è consentito procedere all'affrancazione dai "vincoli sociali" (prezzo massimo di cessione e locazione e vincol soggettivi) per gli immobili in regime di locazione.

VINCOLO LOCATIZIO / INALIENABILITA' TEMPORANEA

Così come già evidenziato sul compendio pignorato grava un vincolo locatizio venticinquennale costituito con Atto a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la

. La permanenza o meno di tale vincolo in capo all'aggiudicatario condiziona il valore di stima del bene. Per quanto testé riportato la Regione Lazio chiede che sia garantita la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; per contro tale vincolo di inalienabilità temporanea non sembra porre limiti alla vendita coattiva alla quale dovranno partecipare soggetti aventi i requisiti richiesti dalle norme vigenti e dagli atti convenzionali, requisiti previsti per gli stessi locatari. Visto il grado di incertezza sulla questione il sottoscritto Esperto ha provveduto a stimare cautelativamente il compendio pignorato tenendo conto di tale vincolo ed evidenziando per ogni singolo Lotto il valore del bene al netto della decurtazione operata nel caso si decidesse di procedere diversamente; dovrebbe rimanere comunque fermo il vincolo di inalienabilità di cui all'art. 20 L. 179/92. In entrambi i casi il prezzo a base d'asta risulta inferiore al prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato.

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

BENE N° 72 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 32, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

BENE N° 71 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 4 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 179 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e per i suoi successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa



in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;

- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;

- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);

- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;

- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;

- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la _____ - il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

Nel merito si precisa che con l'intervenuta Delibera di G.R.L. n. 545 del 04/08/2020, la Regione Lazio ha disposto:

1. di mantenere il vincolo pubblicistico di destinazione degli alloggi realizzati con finanziamento regionale in locazione in regime di edilizia residenziale agevolata, secondo le finalità di cui al bando di concorso, ex D.G.R.L. n. 2036/2000;

2. di disporre la decadenza dell'operatore economico " _____ " da soggetto beneficiario del finanziamento di € 2.602.942,77, assegnato con D.G.R.L. 20 giugno 2003, n. 525;

3. di mantenere l'intero importo pari ad € 2.602.942,77 corrispondente al 100% del finanziamento complessivo erogato dalla Regione sugli alloggi con il medesimo realizzati, in ragione della finalità pubblica di evidente carattere sociale cui restano destinati e procedere con la realizzazione e attuazione del programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica, finalizzato alla costruzione di alloggi destinati alla locazione di cui alla DGR n. 2036/2000, legandolo, indissolubilmente, ai soggetti locatari/proprietari (fruitori finali) effettivamente beneficiari del Programma;

4. di disporre che il mantenimento del finanziamento utilizzato per la realizzazione degli alloggi, ed il suo collegamento funzionale ai fruitori finali, determina in capo a Roma Capitale la gestione degli immobili garantendo il mantenimento del vincolo pubblicistico di destinazione del finanziamento, secondo le finalità del bando;

5. di disporre altresì che l'Amministrazione comunale, competente alla determinazione e alla vigilanza della corretta applicazione dei suddetti prezzi di cessione, provvederà ad effettuare il controllo e a recuperare l'eventuale somma impropriamente percepita dall'operatore, trasferendola ai fruitori finali (locatari/proprietari); in merito alla vigilanza sulle attività svolte dall'Amministrazione comunale sarà esercitata dalla Direzione per le Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica.

Con riferimento alla suddetta delibera la Regione Lazio dispone pertanto la decadenza dell'operatore mantenendo l'intero finanziamento in capo ai fruitori finali (proprietari, locatari), compresa quindi la quota testé indicata relativa all'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale. In precedenza l'Ente, con comunicazione inviata a codesto Tribunale e depositata nel fascicolo in data 05/04/2019, aveva manifestato



l'intenzione, preso atto della procedura esecutiva a carico dell'operatore/attuatore dell'intervento edilizio ed in considerazione del finanziamento concesso a quest'ultimo, di "[...] porre in essere le azioni per il recupero del credito[...]".

Per quanto già evidenziato il suddetto Atto d'Obbligo - "VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE" - nonché quello successivo relativo alla trasformazione in "VINCOLO VENTICINQUENNALE", dispongono in capo al solo operatore la restituzione di tale anticipazione ovvero, in caso di vendita in blocco, al nuovo unico proprietario, proprio in virtù degli impegni ed obblighi assunti e trascritti. Stesse indicazioni sono riportate nelle direttive per l'attuazione del programma ex D.G.R.L. n. 2036/2000, approvate con D.G.R.L. 710/2005. Nulla è pertanto disposto in merito ad una vendita frazionata neppure nell'ipotesi di vendita differita alla scadenza del vincolo locatizio (tanto meno, e non potrebbe essere altrimenti, una vendita antecedente alla scadenza del vincolo locatizio effettuata nell'ambito di una procedura esecutiva). Nel merito, per le opportune valutazioni e qualora ritenuto conferente, si riporta quanto previsto dalla Legge Regionale L.R. n°7 2014: - 134 bis. Al fine di garantire il diritto all'abitazione, nel rispetto della normativa vigente, per gli interventi di edilizia agevolata destinati alla locazione è consentita la modifica dei termini di locazione obbligatoria al fine di consentire la trasformazione del titolo di godimento del bene in favore dei locatari interessati. Ai soggetti locatari degli alloggi non interessati alla trasformazione del titolo di godimento dell'immobile è comunque assicurata la possibilità di proseguire nella locazione alle stesse condizioni, temporali ed economiche, originariamente previste. - 134 ter. La trasformazione di cui al comma 134 bis è consentita a condizione che siano restituiti alla Regione, tenuto conto della durata residua dell'originaria locazione obbligatoria, i contributi pubblici erogati a qualsiasi titolo, aggiornati al valore di legge. Ove non si proceda alla trasformazione, alla scadenza del vincolo alla locazione, non dovrà essere restituito nulla, avendo il contributo assolto alla sua funzione. Si precisa che l'ultimo periodo del comma 134 ter deriva dalle innovazioni apportate all'originario testo dall'articolo 32, comma 1, lettera b), della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12.

Con riferimento a tale questione la Regione Lazio nell'Atto di intervento del 16/02/2021, ha avuto modo di precisare, previa interpretazione della normativa in esame nell'ambito della presente procedura esecutiva, quanto segue: "[...] sussiste in capo alla Regione Lazio la volontà di tutelare gli assegnatari degli alloggi e la finalità sociale, in base alla quale è stato concesso il finanziamento, per cui si rende necessario che la vendita del compendio pignorato avvenga tenendo conto degli oneri imposti dalla legge e dagli atti d'obbligo per il raggiungimento della finalità pubblicistica sottesa al finanziamento, atti regolarmente trascritti. In base alle volontà manifestate dall'Amministrazione regionale, la Regione Lazio, quale ente finanziatore di interventi di edilizia agevolata, a fronte di un finanziamento interamente erogato ed utilizzato per la realizzazione degli alloggi da parte del soggetto beneficiario, laddove siano state avviate azioni esecutive nei confronti dell'operatore economico, non pretende di intervenire per chiedere la restituzione delle somme, bensì per mantenere il valore del finanziamento concesso, quale vincolo sugli alloggi, affinché ne beneficino i soggetti utilizzatori finali (a titolo di locazione, ovvero di proprietà), che siano in possesso dei requisiti per fruire dell'agevolazione nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica [...] se nella vendita forzata degli immobili non venissero considerate anche le agevolazioni concesse per la loro costruzione, per il perseguimento di finalità sociali, evidentemente ritenute meritevoli di tutela dall'ordinamento, ed i connessi vincoli, si avrebbe l'effetto, con l'aggiudicazione degli alloggi al miglior offerente, liberi da qualsiasi vincolo, eccezion fatta per il diritto di superficie, che rimarrebbe pur sempre in capo a Roma Capitale, del fallimento dell'operazione di edilizia agevolata, con grave danno sia dei conduttori, ai quali non sarebbe garantita la locazione venticinquennale, sia della Regione, che vedrebbe così pregiudicati l'utilità e la realizzazione dell'intervento finanziato nonché i conseguenti diritti derivanti dall'erogazione del contributo[...]".

A seguito di tali premesse e rimandando nel merito al documento depositato in Atti, lo stesso Ente, richiede, tra gli altri, al Giudice dell'Esecuzione: "[...] che la perizia predisposta dal CTU tenga conto degli oneri reali gravanti sull'immobile per il fine sociale per il quale è stato concesso il finanziamento dalla Regione Lazio, rendendosi, quindi, necessario, di conseguenza, che nell'atto di vendita venga esplicitata la trasmissibilità del vincolo locatizio imposto nonché i termini dello stesso unitamente a tutti gli oneri derivanti dal finanziamento medesimo alla luce del bando, trasposti nel relativo atto d'obbligo e nella convenzione, atti entrambe trascritti, precisando anche la possibilità da parte dei locatari di esercitare il diritto di prelazione, così come previsto dalle specifiche disposizioni sopra richiamate[...]".



Più recentemente, la stessa Regione Lazio, con Det. n. G13212 del 30/09/2022 (Direzione Politiche Abitative - Area "Edilizia Residenziale Agevolata") entrando nel merito delle modalità di definizione del contributo e della somma concessa a titolo di anticipazione agli operatori economici affidatari degli interventi di cui alla DGR n. 2036/2000, ha Determinato quanto segue:

1. di dare atto che nella determinazione del Prezzo Massimo di Cessione al netto della contribuzione pubblica dei programmi di edilizia agevolata in locazione permanente o assegnati in godimento fruente di finanziamenti di cui alla DGR n. 2036/2000, il contributo pubblico da portare a scomputo corrisponde al solo contributo a fondo perduto, pari al 30% del costo convenzionale dell'alloggio;
2. di precisare che sull'operatore economico che ha ricevuto l'ulteriore agevolazione in forma di anticipazione graverà l'obbligo della restituzione secondo le modalità previste dal D.M. 5 agosto 1994 e dai bandi regionali che a dette modalità si sono attenute;
3. di precisare inoltre che in caso di cessione anticipata degli immobili in blocco ai sensi dell'art. 8, comma 6 della legge 179/1992, l'obbligo di restituzione dell'anticipazione dal trentunesimo anno verrà trasferito in capo all'acquirente che subentrerà nell'atto d'obbligo e nella Convenzione ex art. 35 della l. 865/71 e che, dunque, avrà diritto alla detrazione della quota relativa all'anticipazione finanziaria dal prezzo di compravendita;
4. di stabilire infine che l'obbligo di restituzione dell'anticipazione finanziaria rimarrà in capo all'operatore beneficiario ed in nessun caso potrà gravare sugli assegnatari/locatari.

La stessa Regione ha modo inoltre di precisare in tale Atto quanto segue:

- i soggetti attuatori degli interventi di edilizia agevolata ammessi a finanziamento di cui alla DGR n. 2036/2000 che destinano gli alloggi realizzati in regime di locazione permanente ai soggetti in possesso dei requisiti di legge, beneficiano di un finanziamento costituito da due quote, di cui una per contributo a fondo perduto, l'altra a titolo di anticipazione finanziaria;
- in adempimento alle direttive di cui all'allegato A della DGR n. 710/2005, il soggetto attuatore dovrà restituire, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno dalla data della integrale erogazione dell'anticipazione stessa, a mente dell'impegno assunto con atto d'obbligo da sottoscrivere in favore della Regione Lazio in conformità allo schema di cui all'allegato B della D.G.R. 4 agosto 2005 n. 710;
- l'anticipazione finanziaria di cui beneficia l'operatore determina, sostanzialmente, una riduzione degli oneri finanziari per la realizzazione degli alloggi da stimarsi nel Piano Finanziario approvato dall'Assemblea dei soci per le cooperative o nella Relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione per le imprese.

Per quanto rappresentato ed alla luce della intervenuta Delibera Regionale n. 545 del 04/08/2020 nonché delle richieste e delle relative premesse prodotte nel suddetto intervento, non è possibile attestare con assoluta certezza, se non previa e qualificata interpretazione delle norme e degli atti amministrativi conferenti, l'assenza di oneri in capo ai futuri aggiudicatari, di fatto beneficiari dell'intero finanziamento, relativamente alla restituzione di parte dei contributi concessi dalla Regione Lazio (ovvero dell'anticipazione di cui sopra). Nel merito il sottoscritto Esperto, proprio alla luce di tale incertezza e tenuto conto del valore stimato e degli ulteriori deprezzamenti applicati, ha ritenuto opportuno procedere ad una decurtazione, omnicomprensiva del deprezzamento per "vincolo locatizio", pari al 28%, così come quantificata nel capitolo "Stima/formazione lotti"; nel merito si evidenzia che qualora l'aggiudicatario sia legittimato a procedere alla richiesta di svincolo di cui alla L.R. n°7 2014 (prevista e regolamentata dalla Regione Lazio per istanze espressamente avanzate dall'operatore/attuatore dell'intervento congiuntamente al conduttore/assegnatario), il deprezzamento operato alla stima in merito al vincolo locatizio (Cfr. capitolo "PRECISAZIONI"), assorbirebbe parte degli eventuali oneri, in aggiunta alla suddetta decurtazione.

Si prega comunque di prendere atto, anche al fine di un'eventuale partecipazione all'asta, che non è possibile escludere maggiori oneri in capo agli aggiudicatari, qualora sugli stessi ricadano effettivamente gli oneri derivanti dalla restituzione del suddetto finanziamento, così come richiesto dalla Regione Lazio, e non si possa procedere allo svincolo testé citato. Nel merito il sottoscritto Esperto si rimanda alle valutazioni del Giudice.



CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio Giovanni Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della _____ - e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".
 - la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;
 - è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;
 - Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;
 - il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);
 - le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;
 - qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;
 - (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;
 - (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;
- E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

Nel merito si evidenzia quanto segue:

- nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della _____ il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a favore della _____, per la realizzazione di cubature residenziali pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020".
- A seguito di tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di



immobiliari di cui al presente Lotto di vendita.

- da quanto è stato possibile desumere dalla visura del fascicolo depositato presso il Dipartimento PAU - U.O. Edilizia Sociale, il Comune di Roma non ha ad oggi determinato alcun costo definitivo di acquisizione delle aree dell'intero Piano di Zona; alcuni successivi Atti dell'Amministrazione, allegati alla presente, sembrano tra l'altro indicare un costo al mc inferiore a quello determinato all'epoca della Convenzione (pari 23,49 euro/mc - cubatura residenziale in diritto di superficie). Allo stato pertanto, in merito all'eventuale conguaglio testé indicato, non si può che fare ancora riferimento, per la valutazione dei beni, a quanto già stimato dalla stessa Amministrazione (relativamente all'intero Piano di Zona) e corrisposto, per la quota dovuta, dal Concessionario. Si prega di prendere atto che l'Amministrazione comunale a seguito di formale richiesta (Cfr. accesso agli Atti allegato alla presente) non ha fornito ulteriori e più precisi dati e/o informazioni.

- è allegata alla presente perizia la Tabella relativa ai prezzi massimi di cessione e locazione.

-

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Gasparini Alessandra del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Oscar De Vincentiis del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.-

BENE N° 72 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 32, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 71 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 4 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.

n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

BENE N° 72 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 32, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.

n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

PARTI COMUNI

BENE N° 71 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 4 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;
- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 20,97 - Cantina 0,19

Tabella B "Scale - Ascensore" scala B - Appartamento 53,32 - Cantina 0,30

BENE N° 72 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 32, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B "Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



BENE N° 71 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 4 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 72 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 32, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 71 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 4 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti posti auto n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 16 posto al QUARTO PIANO della SCALA B risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di cucina e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a



mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale.

E' presente un condizionatore a pompa di calore con unità esterna.

La CANTINA 16/B al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

BENE N° 72 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 32, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 71 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 4 - T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dato aggiornato.

BENE N° 72 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 32, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dato aggiornato.

PROVENIENZE VENTENNALI



BENE N° 71 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 4 - T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006		Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI			



- con sede a Roma - 1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:	SUPERFICIE			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1	26/06/2006	83621	48767
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

BENE N° 72 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 32, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136



	91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006	- con sede a Roma - 1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 71 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 4 - T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del



03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro

Oneri di cancellazione

ND

BENE N° 72 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 32, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del



03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993);
13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 71 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 4 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";
- Rete Ecologica: nulla da segnalare;
- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):
- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;
- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

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

BENE N° 72 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 32, PIANO S1



Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 71 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 4 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato ne procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

- diversa distribuzione interna (realizzazione locale privo di aerolluminazione naturale);
- controsoffitto di altezza pari a 2,20 (non a norma)

La difformità può essere regolarizzata attraverso la presentazione di una CILA in "sanatoria" per lavori già realizzati di manutenzione straordinaria) e contestuale rimozione del controsoffitto non a norma; le spese relative alla pratica edilizia, comprensive di diritti, sanzioni (1.000,00 euro), spese tecniche e di ripristino sono stimate dal sottoscritto pari ad euro 2.700,00.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 72 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 32, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 71 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 4 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 850,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.700,00

Non avendo reperito dati recenti si è fatto riferimento alla documentazione ed alle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio per l'anno 2018, decurtando cautelativamente dal valore di stima un importo pari a circa il doppio delle spese condominiali determinate a tale anno. Si prega pertanto di prendere atto che tale importo potrebbe non corrispondere (sia in difetto che in eccesso) a quanto effettivamente dovuto (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati di cui al presente Lotto.

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, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

BENE N° 72 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 32, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.



LOTTO 37



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 73** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 17, piano 4 - T
- **Bene N° 74** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 30, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 73 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 17, PIANO 4 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere, ripostiglio, balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°17 sita al piano terra della stessa Scala.

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

BENE N° 74 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 30, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 30) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,50 mq, quella convenzionale risulta di 5,25 mq.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 73 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 17, PIANO 4 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

BENE N° 74 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 30, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

TITOLARITÀ

BENE N° 73 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 17, PIANO 4 - T

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)



Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno è stato realizzato l'edificio di cui sono parte i beni pignorati.

Si precisa che nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della
il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha
proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a
favore della a r.l., per la realizzazione di cubature residenziali
pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale
e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del
diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto
beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020". A seguito di
tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di immobiliari di cui al
presente Lotto di vendita.

BENE N° 74 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 30, PIANO S1

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

CONFINI

BENE N° 73 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 17, PIANO 4 - T

L'Appartamento confina: a nord con corridoio comune, ad est e sud con distacco su corte comune, a ovest con appartamento interno 18, salvo altri.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n°16, cantina n°18, salvo altri.



BENE N° 74 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 30, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 28; - posto auto n° 32; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 73 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 17, PIANO 4 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	78,50 mq	1,00	78,50 mq	2,70 m	4
balcone	4,50 mq	5,40 mq	0,25	1,35 mq	2,70 m	4
cantina	2,60 mq	3,30 mq	0,20	0,66 mq	3,15 m	T
Totale superficie convenzionale:				80,51 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,51 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

BENE N° 74 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 30, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	13,50 mq	15,00 mq	0,35	5,25 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				5,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,25 mq		



Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 73 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 17, PIANO 4 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	- Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	Proprietà per 1/2 - Proprietà per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	- Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede:	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00



	ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 19603.1/2007)	
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	- Proprietà per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	- Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 68 Categoria A2
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 68 Categoria A2

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarità") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).



BENE N° 74 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 30, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	- Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	Proprieta` per 1/2 - Proprieta` per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	- Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 19603.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	- Proprieta` per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62



Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	- Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- O Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 104 Categoria C6
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 104 Categoria C6

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarità") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 73 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 17, PIANO 4 - T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato



				Cens.	a		nza	catasta le			
	1023	9124	68		A2	5	4,5	Totale: 80 m ² Totale escluse aree scoperte: 79 m ² mq	627,5 €	4 - T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale.

BENE N° 74 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 30, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catasta le	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	104		C6	12	12 mq	12 mq mq	48,34 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

PRECISAZIONI



BENE N° 73 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 17, PIANO 4 - T

La presente perizia provvede ad aggiornare, per i Lotti ancora non aggiudicati, quella depositata in data 21/06/2019 così come integrata in data 11/11/2019 ed in ultimo in data 03/03/2021 (in quest'ultimo caso relativamente alla sola precisazione richiesta dal Giudice in merito ai prezzi massimi di cessione). Con tale aggiornamento si prende atto, tra gli altri, di quanto segue:

- dei provvedimenti resi in data 22 marzo 2021 e 1 febbraio 2023 del Giudice dell'Esecuzione in cui, partendo dalla premessa interpretativa che la legge di bilancio 2021 ha inteso dare rilievo alla tutela della finalità sociale dell'intervento edilizio anche in sede di vendita forzata, si è motivatamente ritenuto che tale tutela possa perseguirsi, anche in sede espropriativa, solo con il rispetto dei vincoli stabiliti dalla convenzione e da eventuali atti d'obbligo alla libera circolazione e/o locazione del bene, vincoli attraverso i quali si realizza il concreto perseguimento dell'interesse pubblico;

- delle richieste avanzate dalla Regione Lazio ovvero dall'Ente finanziatore, oltre che in altre Procedure di codesto Tribunale riguardanti l'Edilizia Convenzionata ed Agevolata, anche in questa Procedura, con intervento del 16/02/2021; in particolare tale Ente richiede, così interpretando le Norme e gli Atti di cui all'edilizia convenzionata - agevolata, che siano garantiti: - la determinazione del prezzo di vendita di base d'asta entro il limite del prezzo massimo di cessione; - la sussistenza in capo all'aggiudicatario del bene dei requisiti soggettivi previsti dalla legge e dagli atti convenzionali; - la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; - il diritto di prelazione in capo al conduttore; - tutti gli altri oneri riconnessi al finanziamento pubblico dell'intervento, come risultanti dagli atti d'obbligo e dalla convenzione edilizia, regolarmente trascritti (Cfr. nel merito anche il capitolo "PATTI"). A parere del suddetto Ente "[...]L'acquisto da parte dell'aggiudicatario in sede di esecuzione forzata, pur essendo indipendente dalla volontà del precedente proprietario, in quanto da ricollegarsi ad un provvedimento del giudice dell'esecuzione, ha natura di acquisto a titolo derivativo e non originario, in quanto si traduce nella trasmissione dello stesso diritto del debitore esecutato; pertanto, unitamente al trasferimento della proprietà superficaria, verranno trasferiti anche gli obblighi ad essa connessi, discendenti dall'erogazione del finanziamento regionale[...]".

Nel merito si prega di prendere atto che quanto dedotto/rappresentato esige quale presupposto, la permanenza, nei confronti di terzi (aggiudicatari e successivi aventi causa), delle obbligazioni e degli impegni assunti dal Concessionario in sede di Convenzione (ex art. 35 legge 865/1971) anche dopo l'annullamento con effetto "ex tunc" di quest'ultima da parte dell'Amministrazione Comunale (Cfr. Deliberazione Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021).

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 nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto d'obbligo trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Rimandando nel merito al Capitolo "PATTI" si ritiene opportuno precisare quanto segue:

- tra i suddetti vincoli si annoverano, tra gli altri:
- a) il prezzo massimo di cessione e quello di locazione;
 - b) i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi rientranti nell'edilizia agevolata;
 - c) il vincolo temporale di locazione.

PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E LOCAZIONE

Con riferimento al prezzo massimo di cessione ed a quello di locazione sembra ormai pacifico che tali vincoli, previsti dalla Convenzione e ancora prima dalla normativa vigente, seguono il bene nei successivi passaggi di



proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita (salva l'affrancazione di cui appresso), al fine di garantire l'interesse pubblico sotteso a questo tipo di programmi edilizi, per di più realizzati attraverso contributi regionali. 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.

Nel merito si evidenzia che il valore di stima (ovvero quello a base d'asta) dei beni pignorati di cui al presente Lotto, al netto delle decurtazioni operate, risulta inferiore al relativo prezzo massimo di cessione così come di seguito determinato/adeguato. In fase di gara non potrà essere assicurato il superamento del Valore a base d'Asta.

Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad effettuare un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al compendio pignorato aggiornandoli in base all'indice ISTAT sul costo della vita (a partire dalla data di fine lavori - 29/09/2009 - maggiorata di sei mesi) ed applicando successivamente un deprezzamento, in considerazione dello stato di conservazione dei beni e dell'età dell'edificio, pari al 10%, calcolato cautelativamente sull'intero importo in precedenza determinato ovvero al lordo del corrispettivo di cessione.

Da cui, relativamente al presente LOTTO, si ha:

Tabella approvata

Prezzo di massima cessione: 133.489,61 euro (al netto del contributo regionale)

Locazione Annua: 5.740,05 euro

Tabella a seguito di adeguamento di massima (sempre al netto del contributo regionale).

Prezzo di massima cessione: 153.179,32 euro

Locazione Annua: 6.586,71 euro (pari al 4,3% del prezzo di massima cessione, così come adeguato, al netto del contributo regionale)

Si prega di prendere atto che sarà onere dell'aggiudicatario determinare, al momento della rivendita o della locazione del compendio pignorato, l'effettivo corrispettivo massimo di cessione e locazione determinato ai sensi degli artt. 11 e 12 del Disciplinare, parte integrante della Convenzione per la concessione del diritto di superficie. Il tutto fatta salva l'eventuale precedente affrancazione dai "vincoli sociali" di cui al art. 31 della Legge 448/1998.

REQUISITI SOGGETTIVI E PRELAZIONE

In merito ai requisiti soggettivi ed al diritto di prelazione a favore dei conduttori si rimanda espressamente agli atti convenzionali (allegati alla presente), alle norme ed ai regolamenti vigenti alla data della procedura di vendita nonché a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione con Provvedimento del 1 febbraio 2023.

ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE (determinati a fini estimativi - Cfr. Capitolo Stima/Formazione Lotti)

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, elaborato secondo il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020.

In base a tale calcolo (che si allega alla presente perizia per le opportune verifiche) i suddetti oneri risultano pari a zero.

Così come indicato nella nota a margine dalla stessa Amministrazione tale calcolo ha valore meramente presuntivo rimanendo a carico e cura degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale.

Nel merito, il sottoscritto Esperto, ha provveduto comunque a detrarre dal valore di stima gli oneri di cui alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione comprensivi di quelli relativi agli Atti di modifica



della Convenzione (escluse imposte, tasse ecc.), quantificati forfettariamente in euro 6.000.

Si precisa nel merito quanto segue:

- per il Piano di Zona in oggetto non è ancora consentita dall'Amministrazione la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

- ai sensi del comma 49bis dell'art. 31 della L.448/98 non è consentito procedere all'affrancazione dai "vincoli sociali" (prezzo massimo di cessione e locazione e vincoli soggettivi) per gli immobili in regime di locazione.

VINCOLO LOCATIZIO / INALIENABILITA' TEMPORANEA

Così come già evidenziato sul compendio pignorato grava un vincolo locatizio venticinquennale costituito con Atto a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la

. La permanenza o meno di tale vincolo in capo all'aggiudicatario condiziona il valore di stima del bene. Per quanto testé riportato la Regione Lazio chiede che sia garantita la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; per contro tale vincolo di inalienabilità temporanea non sembra porre limiti alla vendita coattiva alla quale dovranno partecipare soggetti aventi i requisiti richiesti dalle norme vigenti e dagli atti convenzionali, requisiti previsti per gli stessi locatari. Visto il grado di incertezza sulla questione il sottoscritto Esperto ha provveduto a stimare cautelativamente il compendio pignorato tenendo conto di tale vincolo ed evidenziando per ogni singolo Lotto il valore del bene al netto della decurtazione operata nel caso si decidesse di procedere diversamente; dovrebbe rimanere comunque fermo il vincolo di inalienabilità di cui all'art. 20 L. 179/92. In entrambi i casi il prezzo a base d'asta risulta inferiore al prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato.

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

BENE N° 74 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 30, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

BENE N° 73 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 17, PIANO 4 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 179 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;

- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;



- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;
- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);
- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;
- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;
- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la - il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

Nel merito si precisa che con l'intervenuta Delibera di G.R.L. n. 545 del 04/08/2020, la Regione Lazio ha disposto:

1. di mantenere il vincolo pubblicistico di destinazione degli alloggi realizzati con finanziamento regionale in locazione in regime di edilizia residenziale agevolata, secondo le finalità di cui al bando di concorso, ex D.G.R.L. n. 2036/2000;
2. di disporre la decadenza dell'operatore economico " " da soggetto beneficiario del finanziamento di € 2.602.942,77, assegnato con D.G.R.L. 20 giugno 2003, n. 525;
3. di mantenere l'intero importo pari ad € 2.602.942,77 corrispondente al 100% del finanziamento complessivo erogato dalla Regione sugli alloggi con il medesimo realizzati, in ragione della finalità pubblica di evidente carattere sociale cui restano destinati e procedere con la realizzazione e attuazione del programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica, finalizzato alla costruzione di alloggi destinati alla locazione di cui alla DGR n. 2036/2000, legandolo, indissolubilmente, ai soggetti locatari/proprietari (fruitori finali) effettivamente beneficiari del Programma;
4. di disporre che il mantenimento del finanziamento utilizzato per la realizzazione degli alloggi, ed il suo collegamento funzionale ai fruitori finali, determina in capo a Roma Capitale la gestione degli immobili garantendo il mantenimento del vincolo pubblicistico di destinazione del finanziamento, secondo le finalità del bando;
5. di disporre altresì che l'Amministrazione comunale, competente alla determinazione e alla vigilanza della corretta applicazione dei suddetti prezzi di cessione, provvederà ad effettuare il controllo e a recuperare l'eventuale somma impropriamente percepita dall'operatore, trasferendola ai fruitori finali (locatari/proprietari); in merito alla vigilanza sulle attività svolte dall'Amministrazione comunale sarà esercitata dalla Direzione per le Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica.

Con riferimento alla suddetta delibera la Regione Lazio dispone pertanto la decadenza dell'operatore mantenendo l'intero finanziamento in capo ai fruitori finali (proprietari, locatari), compresa quindi la quota testé indicata relativa all'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale. In precedenza l'Ente, con comunicazione inviata a codesto Tribunale e depositata nel fascicolo in data 05/04/2019, aveva manifestato l'intenzione, preso atto della procedura esecutiva a carico dell'operatore/attuatore dell'intervento edilizio ed in considerazione del finanziamento concesso a quest'ultimo, di "[...] porre in essere le azioni per il recupero del



credito[...].

Per quanto già evidenziato il suddetto Atto d'Obbligo - "VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE" - nonché quello successivo relativo alla trasformazione in "VINCOLO VENTICINQUENNALE", dispongono in capo al solo operatore la restituzione di tale anticipazione ovvero, in caso di vendita in blocco, al nuovo unico proprietario, proprio in virtù degli impegni ed obblighi assunti e trascritti. Stesse indicazioni sono riportate nelle direttive per l'attuazione del programma ex D.G.R.L. n. 2036/2000, approvate con D.G.R.L. 710/2005. Nulla è pertanto disposto in merito ad una vendita frazionata neppure nell'ipotesi di vendita differita alla scadenza del vincolo locatizio (tanto meno, e non potrebbe essere altrimenti, una vendita antecedente alla scadenza del vincolo locatizio effettuata nell'ambito di una procedura esecutiva). Nel merito, per le opportune valutazioni e qualora ritenuto conferente, si riporta quanto previsto dalla Legge Regionale L.R. n°7 2014: - 134 bis. Al fine di garantire il diritto all'abitazione, nel rispetto della normativa vigente, per gli interventi di edilizia agevolata destinati alla locazione è consentita la modifica dei termini di locazione obbligatoria al fine di consentire la trasformazione del titolo di godimento del bene in favore dei locatari interessati. Ai soggetti locatari degli alloggi non interessati alla trasformazione del titolo di godimento dell'immobile è comunque assicurata la possibilità di proseguire nella locazione alle stesse condizioni, temporali ed economiche, originariamente previste. - 134 ter. La trasformazione di cui al comma 134 bis è consentita a condizione che siano restituiti alla Regione, tenuto conto della durata residua dell'originaria locazione obbligatoria, i contributi pubblici erogati a qualsiasi titolo, aggiornati al valore di legge. Ove non si proceda alla trasformazione, alla scadenza del vincolo alla locazione, non dovrà essere restituito nulla, avendo il contributo assolto alla sua funzione. Si precisa che l'ultimo periodo del comma 134 ter deriva dalle innovazioni apportate all'originario testo dall'articolo 32, comma 1, lettera b), della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12.

Con riferimento a tale questione la Regione Lazio nell'Atto di intervento del 16/02/2021, ha avuto modo di precisare, previa interpretazione della normativa in esame nell'ambito della presente procedura esecutiva, quanto segue: "[...] sussiste in capo alla Regione Lazio la volontà di tutelare gli assegnatari degli alloggi e la finalità sociale, in base alla quale è stato concesso il finanziamento, per cui si rende necessario che la vendita del compendio pignorato avvenga tenendo conto degli oneri imposti dalla legge e dagli atti d'obbligo per il raggiungimento della finalità pubblicistica sottesa al finanziamento, atti regolarmente trascritti. In base alle volontà manifestate dall'Amministrazione regionale, la Regione Lazio, quale ente finanziatore di interventi di edilizia agevolata, a fronte di un finanziamento interamente erogato ed utilizzato per la realizzazione degli alloggi da parte del soggetto beneficiario, laddove siano state avviate azioni esecutive nei confronti dell'operatore economico, non pretende di intervenire per chiedere la restituzione delle somme, bensì per mantenere il valore del finanziamento concesso, quale vincolo sugli alloggi, affinché ne beneficino i soggetti utilizzatori finali (a titolo di locazione, ovvero di proprietà), che siano in possesso dei requisiti per fruire dell'agevolazione nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica [...] se nella vendita forzata degli immobili non venissero considerate anche le agevolazioni concesse per la loro costruzione, per il perseguimento di finalità sociali, evidentemente ritenute meritevoli di tutela dall'ordinamento, ed i connessi vincoli, si avrebbe l'effetto, con l'aggiudicazione degli alloggi al miglior offerente, liberi da qualsiasi vincolo, eccezion fatta per il diritto di superficie, che rimarrebbe pur sempre in capo a Roma Capitale, del fallimento dell'operazione di edilizia agevolata, con grave danno sia dei conduttori, ai quali non sarebbe garantita la locazione venticinquennale, sia della Regione, che vedrebbe così pregiudicati l'utilità e la realizzazione dell'intervento finanziato nonché i conseguenti diritti derivanti dall'erogazione del contributo[...].

A seguito di tali premesse e rimandando nel merito al documento depositato in Atti, lo stesso Ente, richiede, tra gli altri, al Giudice dell'Esecuzione: "[...] che la perizia predisposta dal CTU tenga conto degli oneri reali gravanti sull'immobile per il fine sociale per il quale è stato concesso il finanziamento dalla Regione Lazio, rendendosi, quindi, necessario, di conseguenza, che nell'atto di vendita venga esplicitata la trasmissibilità del vincolo locatizio imposto nonché i termini dello stesso unitamente a tutti gli oneri derivanti dal finanziamento medesimo alla luce del bando, trasposti nel relativo atto d'obbligo e nella convenzione, atti entrambe trascritti, precisando anche la possibilità da parte dei locatari di esercitare il diritto di prelazione, così come previsto dalle specifiche disposizioni sopra richiamate[...].

Più recentemente, la stessa Regione Lazio, con Det. n. G13212 del 30/09/2022 (Direzione Politiche Abitative - Area "Edilizia Residenziale Agevolata") entrando nel merito delle modalità di definizione del contributo e della



somma concessa a titolo di anticipazione agli operatori economici affidatari degli interventi di cui alla DGR n. 2036/2000, ha Determinato quanto segue:

1. di dare atto che nella determinazione del Prezzo Massimo di Cessione al netto della contribuzione pubblica dei programmi di edilizia agevolata in locazione permanente o assegnati in godimento fruente di finanziamenti di cui alla DGR n. 2036/2000, il contributo pubblico da portare a scomputo corrisponde al solo contributo a fondo perduto, pari al 30% del costo convenzionale

dell'alloggio;

2. di precisare che sull'operatore economico che ha ricevuto l'ulteriore agevolazione in forma di anticipazione graverà l'obbligo della restituzione secondo le modalità previste dal D.M. 5 agosto 1994 e dai bandi regionali che a dette modalità si sono attenute;

3. di precisare inoltre che in caso di cessione anticipata degli immobili in blocco ai sensi dell'art. 8, comma 6 della legge 179/1992, l'obbligo di restituzione dell'anticipazione dal trentunesimo anno verrà trasferito in capo all'acquirente che subentrerà nell'atto d'obbligo e nella Convenzione ex art. 35 della l. 865/71 e che, dunque, avrà diritto alla detrazione della quota relativa all'anticipazione finanziaria dal prezzo di compravendita;

4. di stabilire infine che l'obbligo di restituzione dell'anticipazione finanziaria rimarrà in capo all'operatore beneficiario ed in nessun caso potrà gravare sugli assegnatari/locatari.

La stessa Regione ha modo inoltre di precisare in tale Atto quanto segue:

- i soggetti attuatori degli interventi di edilizia agevolata ammessi a finanziamento di cui alla DGR n. 2036/2000 che destinano gli alloggi realizzati in regime di locazione permanente ai soggetti in possesso dei requisiti di legge, beneficiano di un finanziamento costituito da due quote, di cui una per contributo a fondo perduto, l'altra a titolo di anticipazione finanziaria;

- in adempimento alle direttive di cui all'allegato A della DGR n. 710/2005, il soggetto attuatore dovrà restituire, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno dalla data della integrale erogazione dell'anticipazione stessa, a mente dell'impegno assunto con atto d'obbligo da sottoscrivere in favore della Regione Lazio in conformità allo schema di cui all'allegato B della D.G.R. 4 agosto 2005 n. 710;

- l'anticipazione finanziaria di cui beneficia l'operatore determina, sostanzialmente, una riduzione degli oneri finanziari per la realizzazione degli alloggi da stimarsi nel Piano Finanziario approvato dall'Assemblea dei soci per le cooperative o nella Relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione per le imprese.

Per quanto rappresentato ed alla luce della intervenuta Delibera Regionale n. 545 del 04/08/2020 nonché delle richieste e delle relative premesse prodotte nel suddetto intervento, non è possibile attestare con assoluta certezza, se non previa e qualificata interpretazione delle norme e degli atti amministrativi conferenti, l'assenza di oneri in capo ai futuri aggiudicatari, di fatto beneficiari dell'intero finanziamento, relativamente alla restituzione di parte dei contributi concessi dalla Regione Lazio (ovvero dell'anticipazione di cui sopra). Nel merito il sottoscritto Esperto, proprio alla luce di tale incertezza e tenuto conto del valore stimato e degli ulteriori deprezzamenti applicati, ha ritenuto opportuno procedere ad una decurtazione, omnicomprensiva del deprezzamento per "vincolo locatizio", pari al 28%, così come quantificata nel capitolo "Stima/formazione lotti"; nel merito si evidenzia che qualora l'aggiudicatario sia legittimato a procedere alla richiesta di svincolo di cui alla L.R. n°7 2014 (prevista e regolamentata dalla Regione Lazio per istanze espressamente avanzate dall'operatore/attuatore dell'intervento congiuntamente al conduttore/assegnatario), il deprezzamento operato alla stima in merito al vincolo locatizio (Cfr. capitolo "PRECISAZIONI"), assorbirebbe parte degli eventuali oneri, in aggiunta alla suddetta decurtazione.

Si prega comunque di prendere atto, anche al fine di un'eventuale partecipazione all'asta, che non è possibile escludere maggiori oneri in capo agli aggiudicatari, qualora sugli stessi ricadano effettivamente gli oneri derivanti dalla restituzione del suddetto finanziamento, così come richiesto dalla Regione Lazio, e non si possa procedere allo svincolo testé citato. Nel merito il sottoscritto Esperto si rimanda alle valutazioni del Giudice.

-



CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio Giovanni Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della _____ - e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".
 - la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;
 - è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;
 - Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;
 - il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);
 - le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;
 - qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;
 - (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;
 - (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;
- E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

Nel merito si evidenzia quanto segue:

- nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della _____ il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a favore della _____ a r.l., per la realizzazione di cubature residenziali pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020".
- A seguito di tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di immobiliari di cui al presente Lotto di vendita.



- da quanto è stato possibile desumere dalla visura del fascicolo depositato presso il Dipartimento PAU - U.O. Edilizia Sociale, il Comune di Roma non ha ad oggi determinato alcun costo definitivo di acquisizione delle aree dell'intero Piano di Zona; alcuni successivi Atti dell'Amministrazione, allegati alla presente, sembrano tra l'altro indicare un costo al mc inferiore a quello determinato all'epoca della Convenzione (pari 23,49 euro/mc - cubatura residenziale in diritto di superficie). Allo stato pertanto, in merito all'eventuale conguaglio testé indicato, non si può che fare ancora riferimento, per la valutazione dei beni, a quanto già stimato dalla stessa Amministrazione (relativamente all'intero Piano di Zona) e corrisposto, per la quota dovuta, dal Concessionario. Si prega di prendere atto che l'Amministrazione comunale a seguito di formale richiesta (Cfr. accesso agli Atti allegato alla presente) non ha fornito ulteriori e più precisi dati e/o informazioni.

- è allegata alla presente perizia la Tabella relativa ai prezzi massimi di cessione e locazione.

-

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Gasparini Alessandra del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Oscar De Vincentiis del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.-

BENE N° 74 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 30, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

STATO CONSERVATIVO



BENE N° 73 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 17, PIANO 4 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.
n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

BENE N° 74 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 30, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.
n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

PARTI COMUNI

BENE N° 73 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 17, PIANO 4 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;
- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 20,67 - Cantina 0,19

Tabella B "Scale - Ascensore" scala B - Appartamento 57,86 - Cantina 0,30

BENE N° 74 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 30, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B "Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 73 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 17, PIANO 4 - T



Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 74 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 30, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 73 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 17, PIANO 4 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti posti auto n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 17 posto al QUARTO PIANO della SCALA B risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di ANGOLO COTTURA e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale. Il bagno cieco è dotato di ventilazione meccanica.



La CANTINA 17/B al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate.

BENE N° 74 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 30, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 73 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 17, PIANO 4 - T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dato aggiornato.

BENE N° 74 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 30, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dato aggiornato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 73 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 17, PIANO 4 - T

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006	- con sede a Roma - 1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734	



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	26/06/2006	83621	48767
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

BENE N° 74 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 30, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



	ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:				
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006	- con sede a Roma - 1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 73 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 17, PIANO 4 - T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data



18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018

Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087

Quota: piena proprietà superficiaria

A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.

Contro

Oneri di cancellazione

ND

BENE N° 74 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 30, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007

Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628

Quota: piena proprietà superficiaria

Importo: € 5.400.000,00

A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.

Contro

Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data



18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 73 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 17, PIANO 4 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";
- Rete Ecologica: nulla da segnalare;
- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):
- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;
- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

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

BENE N° 74 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 30, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA



BENE N° 73 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 17, PIANO 4 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);

- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).

- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato ne procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



BENE N° 74 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 30, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 73 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 17, PIANO 4 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 900,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.800,00



Non avendo reperito dati recenti si è fatto riferimento alla documentazione ed alle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio per l'anno 2018, decurtando cautelativamente dal valore di stima un importo pari a circa il doppio delle spese condominiali determinate a tale anno. Si prega pertanto di prendere atto che tale importo potrebbe non corrispondere (sia in difetto che in eccesso) a quanto effettivamente dovuto (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati di cui al presente Lotto.

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, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

BENE N° 74 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 30, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.



LOTTO 38



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 75** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 18, piano 4 - T
- **Bene N° 76** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 28, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 75 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 4 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, un bagno (cieco), una camera e balcone.

E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°18 sita al piano terra della stessa Scala.

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

BENE N° 76 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 28, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 28) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,00 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 75 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 4 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

BENE N° 76 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 28, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

TITOLARITÀ

BENE N° 75 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 4 - T

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)



Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno è stato realizzato l'edificio di cui sono parte i beni pignorati.

Si precisa che nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della
il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha
proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a
favore della a r.l., per la realizzazione di cubature residenziali
pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale
e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del
diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto
beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020". A seguito di
tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di immobiliari di cui al
presente Lotto di vendita.

BENE N° 76 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 28, PIANO S1

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

CONFINI

BENE N° 75 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 4 - T

L'Appartamento confina: ad ovest con appartamento interno 19, a nord con corridoio comune, ad est con appartamento interno 17, a sud con distacco su corte comune, salvo altri,

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n° 17, cantina n° 19, salvo altri.



BENE N° 76 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 28, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 26; - posto auto n° 30; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 75 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 4 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,50 mq	55,50 mq	1,00	55,50 mq	2,70 m	4
balcone	5,10 mq	6,10 mq	0,25	1,52 mq	2,70 m	4
cantina	2,60 mq	3,30 mq	0,20	0,66 mq	3,15 m	T
Totale superficie convenzionale:				57,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,68 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 01/04/2019.

BENE N° 76 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 28, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,00 mq	13,50 mq	0,35	4,72 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,72 mq		



Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 01/04/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 75 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 4 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	- Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	Proprietà per 1/2 - Proprietà per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	- Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede:	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00



	ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 19603.1/2007)	
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	- Proprietà per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	- Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 69 Categoria A2
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 69 Categoria A2

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarità") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).



BENE N° 76 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 28, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	- Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	Proprieta` per 1/2 - Proprieta` per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	- Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 19603.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	- Proprieta` per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62



Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	- - Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 14/07/2010	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. vari Categoria C6
Dal 14/07/2010 al 26/05/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 530 Categoria C6
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 530 Categoria C6

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarietà") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 75 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 4 - T



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	69		A2	5	3 vani	Totale: 58 m ² Totale escluse aree scoperte: 57 m ² mq	418,33 €	4 - T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale.

BENE N° 76 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 28, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	530		C6	12	11 mq	11 mq mq	38,06 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.



PRECISAZIONI

BENE N° 75 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 4 - T

La presente perizia provvede ad aggiornare, per i Lotti ancora non aggiudicati, quella depositata in data 21/06/2019 così come integrata in data 11/11/2019 ed in ultimo in data 03/03/2021 (in quest'ultimo caso relativamente alla sola precisazione richiesta dal Giudice in merito ai prezzi massimi di cessione). Con tale aggiornamento si prende atto, tra gli altri, di quanto segue:

- dei provvedimenti resi in data 22 marzo 2021 e 1 febbraio 2023 del Giudice dell'Esecuzione in cui, partendo dalla premessa interpretativa che la legge di bilancio 2021 ha inteso dare rilievo alla tutela della finalità sociale dell'intervento edilizio anche in sede di vendita forzata, si è motivatamente ritenuto che tale tutela possa perseguirsi, anche in sede espropriativa, solo con il rispetto dei vincoli stabiliti dalla convenzione e da eventuali atti d'obbligo alla libera circolazione e/o locazione del bene, vincoli attraverso i quali si realizza il concreto perseguimento dell'interesse pubblico;

- delle richieste avanzate dalla Regione Lazio ovvero dall'Ente finanziatore, oltre che in altre Procedure di codesto Tribunale riguardanti l'Edilizia Convenzionata ed Agevolata, anche in questa Procedura, con intervento del 16/02/2021; in particolare tale Ente richiede, così interpretando le Norme e gli Atti di cui all'edilizia convenzionata - agevolata, che siano garantiti: - la determinazione del prezzo di vendita di base d'asta entro il limite del prezzo massimo di cessione; - la sussistenza in capo all'aggiudicatario del bene dei requisiti soggettivi previsti dalla legge e dagli atti convenzionali; - la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; - il diritto di prelazione in capo al conduttore; - tutti gli altri oneri riconnessi al finanziamento pubblico dell'intervento, come risultanti dagli atti d'obbligo e dalla convenzione edilizia, regolarmente trascritti (Cfr. nel merito anche il capitolo "PATTI"). A parere del suddetto Ente "[...]L'acquisto da parte dell'aggiudicatario in sede di esecuzione forzata, pur essendo indipendente dalla volontà del precedente proprietario, in quanto da ricollegarsi ad un provvedimento del giudice dell'esecuzione, ha natura di acquisto a titolo derivativo e non originario, in quanto si traduce nella trasmissione dello stesso diritto del debitore esecutato; pertanto, unitamente al trasferimento della proprietà superficaria, verranno trasferiti anche gli obblighi ad essa connessi, discendenti dall'erogazione del finanziamento regionale[...]".

Nel merito si prega di prendere atto che quanto dedotto/rappresentato esige quale presupposto, la permanenza, nei confronti di terzi (aggiudicatari e successivi aventi causa), delle obbligazioni e degli impegni assunti dal Concessionario in sede di Convenzione (ex art. 35 legge 865/1971) anche dopo l'annullamento con effetto "ex tunc" di quest'ultima da parte dell'Amministrazione Comunale (Cfr. Deliberazione Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021).

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 nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto d'obbligo trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Rimandando nel merito al Capitolo "PATTI" si ritiene opportuno precisare quanto segue:

- tra i suddetti vincoli si annoverano, tra gli altri:

- a) il prezzo massimo di cessione e quello di locazione;
- b) i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi rientranti nell'edilizia agevolata;
- c) il vincolo temporale di locazione.

PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E LOCAZIONE



Con riferimento al prezzo massimo di cessione ed a quello di locazione sembra ormai pacifico che tali vincoli, previsti dalla Convenzione e ancora prima dalla normativa vigente, seguono il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita (salva l'affrancazione di cui appresso), al fine di garantire l'interesse pubblico sotteso a questo tipo di programmi edilizi, per di più realizzati attraverso contributi regionali. 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.

Nel merito si evidenzia che il valore di stima (ovvero quello a base d'asta) dei beni pignorati di cui al presente Lotto, al netto delle decurtazioni operate, risulta inferiore al relativo prezzo massimo di cessione così come di seguito determinato/adequato. In fase di gara non potrà essere assicurato il superamento del Valore a base d'Asta.

Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad effettuare un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al compendio pignorato aggiornandoli in base all'indice ISTAT sul costo della vita (a partire dalla data di fine lavori - 29/09/2009 - maggiorata di sei mesi) ed applicando successivamente un deprezzamento, in considerazione dello stato di conservazione dei beni e dell'età dell'edificio, pari al 10%, calcolato cautelativamente sull'intero importo in precedenza determinato ovvero al lordo del corrispettivo di cessione.

Da cui, relativamente al presente LOTTO, si ha:

Tabella approvata

Prezzo di massima cessione: 133.489,61 euro (al netto del contributo regionale)

Locazione Annuale: 5.740,05 euro

Tabella a seguito di adeguamento di massima (sempre al netto del contributo regionale).

Prezzo di massima cessione: 153.179,32 euro

Locazione Annuale: 6.586,71 euro (pari al 4,3% del prezzo di massima cessione, così come adeguato, al netto del contributo regionale)

Si prega di prendere atto che sarà onere dell'aggiudicatario determinare, al momento della rivendita o della locazione del compendio pignorato, l'effettivo corrispettivo massimo di cessione e locazione determinato ai sensi degli artt. 11 e 12 del Disciplinare, parte integrante della Convenzione per la concessione del diritto di superficie. Il tutto fatto salva l'eventuale precedente affrancazione dai "vincoli sociali" di cui al art. 31 della Legge 448/1998.

REQUISITI SOGGETTIVI E PRELAZIONE

In merito ai requisiti soggettivi ed al diritto di prelazione a favore dei conduttori si rimanda espressamente agli atti convenzionali (allegati alla presente), alle norme ed ai regolamenti vigenti alla data della procedura di vendita nonché a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione con Provvedimento del 1 febbraio 2023.

ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE (determinati a fini estimativi - Cfr. Capitolo Stima/Formazione Lotti)

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, elaborato secondo il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020.

In base a tale calcolo (che si allega alla presente perizia per le opportune verifiche) i suddetti oneri risultano pari a zero.

Così come indicato nella nota a margine dalla stessa Amministrazione tale calcolo ha valore meramente presuntivo rimanendo a carico e cura degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale.



Nel merito, il sottoscritto Esperto, ha provveduto comunque a detrarre dal valore di stima gli oneri di cui alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione comprensivi di quelli relativi agli Atti di modifica della Convenzione (escluse imposte, tasse ecc.), quantificati forfettariamente in euro 6.000.

Si precisa nel merito quanto segue:

- per il Piano di Zona in oggetto non è ancora consentita dell'Amministrazione la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

- ai sensi del comma 49bis dell'art. 31 della L.448/98 non è consentito procedere all'affrancazione dai "vincoli sociali" (prezzo massimo di cessione e locazione e vincol soggettivi) per gli immobili in regime di locazione.

VINCOLO LOCATIZIO / INALIENABILITA' TEMPORANEA

Così come già evidenziato sul compendio pignorato grava un vincolo locatizio venticinquennale costituito con Atto a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la

. La permanenza o meno di tale vincolo in capo all'aggiudicatario condiziona il valore di stima del bene. Per quanto testé riportato la Regione Lazio chiede che sia garantita la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; per contro tale vincolo di inalienabilità temporanea non sembra porre limiti alla vendita coattiva alla quale dovranno partecipare soggetti aventi i requisiti richiesti dalle norme vigenti e dagli atti convenzionali, requisiti previsti per gli stessi locatari. Visto il grado di incertezza sulla questione il sottoscritto Esperto ha provveduto a stimare cautelativamente il compendio pignorato tenendo conto di tale vincolo ed evidenziando per ogni singolo Lotto il valore del bene al netto della decurtazione operata nel caso si decidesse di procedere diversamente; dovrebbe rimanere comunque fermo il vincolo di inalienabilità di cui all'art. 20 L. 179/92. In entrambi i casi il prezzo a base d'asta risulta inferiore al prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato.

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

BENE N° 76 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 28, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

BENE N° 75 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 4 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 179 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e per i suoi successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa



in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;

- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;

- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);

- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;

- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;

- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la _____ - il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

Nel merito si precisa che con l'intervenuta Delibera di G.R.L. n. 545 del 04/08/2020, la Regione Lazio ha disposto:

1. di mantenere il vincolo pubblicistico di destinazione degli alloggi realizzati con finanziamento regionale in locazione in regime di edilizia residenziale agevolata, secondo le finalità di cui al bando di concorso, ex D.G.R.L. n. 2036/2000;

2. di disporre la decadenza dell'operatore economico " _____ " da soggetto beneficiario del finanziamento di € 2.602.942,77, assegnato con D.G.R.L. 20 giugno 2003, n. 525;

3. di mantenere l'intero importo pari ad € 2.602.942,77 corrispondente al 100% del finanziamento complessivo erogato dalla Regione sugli alloggi con il medesimo realizzati, in ragione della finalità pubblica di evidente carattere sociale cui restano destinati e procedere con la realizzazione e attuazione del programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica, finalizzato alla costruzione di alloggi destinati alla locazione di cui alla DGR n. 2036/2000, legandolo, indissolubilmente, ai soggetti locatari/proprietari (fruitori finali) effettivamente beneficiari del Programma;

4. di disporre che il mantenimento del finanziamento utilizzato per la realizzazione degli alloggi, ed il suo collegamento funzionale ai fruitori finali, determina in capo a Roma Capitale la gestione degli immobili garantendo il mantenimento del vincolo pubblicistico di destinazione del finanziamento, secondo le finalità del bando;

5. di disporre altresì che l'Amministrazione comunale, competente alla determinazione e alla vigilanza della corretta applicazione dei suddetti prezzi di cessione, provvederà ad effettuare il controllo e a recuperare l'eventuale somma impropriamente percepita dall'operatore, trasferendola ai fruitori finali (locatari/proprietari); in merito alla vigilanza sulle attività svolte dall'Amministrazione comunale sarà esercitata dalla Direzione per le Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica.

Con riferimento alla suddetta delibera la Regione Lazio dispone pertanto la decadenza dell'operatore mantenendo l'intero finanziamento in capo ai fruitori finali (proprietari, locatari), compresa quindi la quota testé indicata relativa all'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale. In precedenza l'Ente, con comunicazione inviata a codesto Tribunale e depositata nel fascicolo in data 05/04/2019, aveva manifestato



l'intenzione, preso atto della procedura esecutiva a carico dell'operatore/attuatore dell'intervento edilizio ed in considerazione del finanziamento concesso a quest'ultimo, di "[...] porre in essere le azioni per il recupero del credito[...]".

Per quanto già evidenziato il suddetto Atto d'Obbligo - "VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE" - nonché quello successivo relativo alla trasformazione in "VINCOLO VENTICINQUENNALE", dispongono in capo al solo operatore la restituzione di tale anticipazione ovvero, in caso di vendita in blocco, al nuovo unico proprietario, proprio in virtù degli impegni ed obblighi assunti e trascritti. Stesse indicazioni sono riportate nelle direttive per l'attuazione del programma ex D.G.R.L. n. 2036/2000, approvate con D.G.R.L. 710/2005. Nulla è pertanto disposto in merito ad una vendita frazionata neppure nell'ipotesi di vendita differita alla scadenza del vincolo locatizio (tanto meno, e non potrebbe essere altrimenti, una vendita antecedente alla scadenza del vincolo locatizio effettuata nell'ambito di una procedura esecutiva). Nel merito, per le opportune valutazioni e qualora ritenuto conferente, si riporta quanto previsto dalla Legge Regionale L.R. n°7 2014: - 134 bis. Al fine di garantire il diritto all'abitazione, nel rispetto della normativa vigente, per gli interventi di edilizia agevolata destinati alla locazione è consentita la modifica dei termini di locazione obbligatoria al fine di consentire la trasformazione del titolo di godimento del bene in favore dei locatari interessati. Ai soggetti locatari degli alloggi non interessati alla trasformazione del titolo di godimento dell'immobile è comunque assicurata la possibilità di proseguire nella locazione alle stesse condizioni, temporali ed economiche, originariamente previste. - 134 ter. La trasformazione di cui al comma 134 bis è consentita a condizione che siano restituiti alla Regione, tenuto conto della durata residua dell'originaria locazione obbligatoria, i contributi pubblici erogati a qualsiasi titolo, aggiornati al valore di legge. Ove non si proceda alla trasformazione, alla scadenza del vincolo alla locazione, non dovrà essere restituito nulla, avendo il contributo assolto alla sua funzione. Si precisa che l'ultimo periodo del comma 134 ter deriva dalle innovazioni apportate all'originario testo dall'articolo 32, comma 1, lettera b), della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12.

Con riferimento a tale questione la Regione Lazio nell'Atto di intervento del 16/02/2021, ha avuto modo di precisare, previa interpretazione della normativa in esame nell'ambito della presente procedura esecutiva, quanto segue: "[...] sussiste in capo alla Regione Lazio la volontà di tutelare gli assegnatari degli alloggi e la finalità sociale, in base alla quale è stato concesso il finanziamento, per cui si rende necessario che la vendita del compendio pignorato avvenga tenendo conto degli oneri imposti dalla legge e dagli atti d'obbligo per il raggiungimento della finalità pubblicistica sottesa al finanziamento, atti regolarmente trascritti. In base alle volontà manifestate dall'Amministrazione regionale, la Regione Lazio, quale ente finanziatore di interventi di edilizia agevolata, a fronte di un finanziamento interamente erogato ed utilizzato per la realizzazione degli alloggi da parte del soggetto beneficiario, laddove siano state avviate azioni esecutive nei confronti dell'operatore economico, non pretende di intervenire per chiedere la restituzione delle somme, bensì per mantenere il valore del finanziamento concesso, quale vincolo sugli alloggi, affinché ne beneficino i soggetti utilizzatori finali (a titolo di locazione, ovvero di proprietà), che siano in possesso dei requisiti per fruire dell'agevolazione nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica [...] se nella vendita forzata degli immobili non venissero considerate anche le agevolazioni concesse per la loro costruzione, per il perseguimento di finalità sociali, evidentemente ritenute meritevoli di tutela dall'ordinamento, ed i connessi vincoli, si avrebbe l'effetto, con l'aggiudicazione degli alloggi al miglior offerente, liberi da qualsiasi vincolo, eccezion fatta per il diritto di superficie, che rimarrebbe pur sempre in capo a Roma Capitale, del fallimento dell'operazione di edilizia agevolata, con grave danno sia dei conduttori, ai quali non sarebbe garantita la locazione venticinquennale, sia della Regione, che vedrebbe così pregiudicati l'utilità e la realizzazione dell'intervento finanziato nonché i conseguenti diritti derivanti dall'erogazione del contributo[...]".

A seguito di tali premesse e rimandando nel merito al documento depositato in Atti, lo stesso Ente, richiede, tra gli altri, al Giudice dell'Esecuzione: "[...] che la perizia predisposta dal CTU tenga conto degli oneri reali gravanti sull'immobile per il fine sociale per il quale è stato concesso il finanziamento dalla Regione Lazio, rendendosi, quindi, necessario, di conseguenza, che nell'atto di vendita venga esplicitata la trasmissibilità del vincolo locatizio imposto nonché i termini dello stesso unitamente a tutti gli oneri derivanti dal finanziamento medesimo alla luce del bando, trasposti nel relativo atto d'obbligo e nella convenzione, atti entrambe trascritti, precisando anche la possibilità da parte dei locatari di esercitare il diritto di prelazione, così come previsto dalle specifiche disposizioni sopra richiamate[...]".



Più recentemente, la stessa Regione Lazio, con Det. n. G13212 del 30/09/2022 (Direzione Politiche Abitative - Area "Edilizia Residenziale Agevolata") entrando nel merito delle modalità di definizione del contributo e della somma concessa a titolo di anticipazione agli operatori economici affidatari degli interventi di cui alla DGR n. 2036/2000, ha Determinato quanto segue:

1. di dare atto che nella determinazione del Prezzo Massimo di Cessione al netto della contribuzione pubblica dei programmi di edilizia agevolata in locazione permanente o assegnati in godimento fruente di finanziamenti di cui alla DGR n. 2036/2000, il contributo pubblico da portare a scomputo corrisponde al solo contributo a fondo perduto, pari al 30% del costo convenzionale dell'alloggio;
2. di precisare che sull'operatore economico che ha ricevuto l'ulteriore agevolazione in forma di anticipazione graverà l'obbligo della restituzione secondo le modalità previste dal D.M. 5 agosto 1994 e dai bandi regionali che a dette modalità si sono attenute;
3. di precisare inoltre che in caso di cessione anticipata degli immobili in blocco ai sensi dell'art. 8, comma 6 della legge 179/1992, l'obbligo di restituzione dell'anticipazione dal trentunesimo anno verrà trasferito in capo all'acquirente che subentrerà nell'atto d'obbligo e nella Convenzione ex art. 35 della l. 865/71 e che, dunque, avrà diritto alla detrazione della quota relativa all'anticipazione finanziaria dal prezzo di compravendita;
4. di stabilire infine che l'obbligo di restituzione dell'anticipazione finanziaria rimarrà in capo all'operatore beneficiario ed in nessun caso potrà gravare sugli assegnatari/locatari.

La stessa Regione ha modo inoltre di precisare in tale Atto quanto segue:

- i soggetti attuatori degli interventi di edilizia agevolata ammessi a finanziamento di cui alla DGR n. 2036/2000 che destinano gli alloggi realizzati in regime di locazione permanente ai soggetti in possesso dei requisiti di legge, beneficiano di un finanziamento costituito da due quote, di cui una per contributo a fondo perduto, l'altra a titolo di anticipazione finanziaria;
- in adempimento alle direttive di cui all'allegato A della DGR n. 710/2005, il soggetto attuatore dovrà restituire, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno dalla data della integrale erogazione dell'anticipazione stessa, a mente dell'impegno assunto con atto d'obbligo da sottoscrivere in favore della Regione Lazio in conformità allo schema di cui all'allegato B della D.G.R. 4 agosto 2005 n. 710;
- l'anticipazione finanziaria di cui beneficia l'operatore determina, sostanzialmente, una riduzione degli oneri finanziari per la realizzazione degli alloggi da stimarsi nel Piano Finanziario approvato dall'Assemblea dei soci per le cooperative o nella Relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione per le imprese.

Per quanto rappresentato ed alla luce della intervenuta Delibera Regionale n. 545 del 04/08/2020 nonché delle richieste e delle relative premesse prodotte nel suddetto intervento, non è possibile attestare con assoluta certezza, se non previa e qualificata interpretazione delle norme e degli atti amministrativi conferenti, l'assenza di oneri in capo ai futuri aggiudicatari, di fatto beneficiari dell'intero finanziamento, relativamente alla restituzione di parte dei contributi concessi dalla Regione Lazio (ovvero dell'anticipazione di cui sopra). Nel merito il sottoscritto Esperto, proprio alla luce di tale incertezza e tenuto conto del valore stimato e degli ulteriori deprezzamenti applicati, ha ritenuto opportuno procedere ad una decurtazione, omnicomprensiva del deprezzamento per "vincolo locatizio", pari al 28%, così come quantificata nel capitolo "Stima/formazione lotti"; nel merito si evidenzia che qualora l'aggiudicatario sia legittimato a procedere alla richiesta di svincolo di cui alla L.R. n°7 2014 (prevista e regolamentata dalla Regione Lazio per istanze espressamente avanzate dall'operatore/attuatore dell'intervento congiuntamente al conduttore/assegnatario), il deprezzamento operato alla stima in merito al vincolo locatizio (Cfr. capitolo "PRECISAZIONI"), assorbirebbe parte degli eventuali oneri, in aggiunta alla suddetta decurtazione.

Si prega comunque di prendere atto, anche al fine di un'eventuale partecipazione all'asta, che non è possibile escludere maggiori oneri in capo agli aggiudicatari, qualora sugli stessi ricadano effettivamente gli oneri derivanti dalla restituzione del suddetto finanziamento, così come richiesto dalla Regione Lazio, e non si possa procedere allo svincolo testé citato. Nel merito il sottoscritto Esperto si rimanda alle valutazioni del Giudice.



CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio Giovanni Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della
- e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".
 - la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;
 - è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;
 - Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;
 - il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);
 - le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;
 - qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;
 - (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;
 - (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;
- E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

Nel merito si evidenzia quanto segue:

- nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della
il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a favore della
a r.l., per la realizzazione di cubature residenziali pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020".
- A seguito di tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di



immobiliari di cui al presente Lotto di vendita.

- da quanto è stato possibile desumere dalla visura del fascicolo depositato presso il Dipartimento PAU - U.O. Edilizia Sociale, il Comune di Roma non ha ad oggi determinato alcun costo definitivo di acquisizione delle aree dell'intero Piano di Zona; alcuni successivi Atti dell'Amministrazione, allegati alla presente, sembrano tra l'altro indicare un costo al mc inferiore a quello determinato all'epoca della Convenzione (pari 23,49 euro/mc - cubatura residenziale in diritto di superficie). Allo stato pertanto, in merito all'eventuale conguaglio testé indicato, non si può che fare ancora riferimento, per la valutazione dei beni, a quanto già stimato dalla stessa Amministrazione (relativamente all'intero Piano di Zona) e corrisposto, per la quota dovuta, dal Concessionario. Si prega di prendere atto che l'Amministrazione comunale a seguito di formale richiesta (Cfr. accesso agli Atti allegato alla presente) non ha fornito ulteriori e più precisi dati e/o informazioni.

- è allegata alla presente perizia la Tabella relativa ai prezzi massimi di cessione e locazione.

-

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Gasparini Alessandra del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Oscar De Vincentiis del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.-

BENE N° 76 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 28, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 75 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 4 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.

n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

BENE N° 76 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 28, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.

n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

PARTI COMUNI

BENE N° 75 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 4 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;
- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 14,99 - Cantina 0,19

Tabella B "Scale - Ascensore" scala B - Appartamento 41,98 - Cantina 0,30

BENE N° 76 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 28, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B "Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



BENE N° 75 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 4 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 76 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 28, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 75 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 4 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti posti auto n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 18 posto al QUARTO PIANO della SCALA B risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di angolo cottura e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a



mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale.

La CANTINA 18/B al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

BENE N° 76 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 28, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 75 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 4 - T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dato aggiornato.

BENE N° 76 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 28, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dato aggiornato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 75 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 4 - T



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006	- con sede a Roma - 1/1 Proprietà Superficiaria	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	Codice Fiscale/P.IVA:	Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734		
	Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767	
	Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

BENE N° 76 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 28, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



	(già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:				
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006	- con sede a Roma - 1/1 Proprietà Superfidiaria Codice Fiscale/P.IVA:	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 75 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 4 - T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione



parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018

Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087

Quota: piena proprietà superficaria

A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.

Contro

Oneri di cancellazione

ND

BENE N° 76 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 28, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007

Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628

Quota: piena proprietà superficaria

Importo: € 5.400.000,00

A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.

Contro

Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione



parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993);
13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data
18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007
- art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018

Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087

Quota: piena proprietà superficiaria

A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.

Contro

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 75 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 4 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";
- Rete Ecologica: nulla da segnalare;
- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):

- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;

- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

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

BENE N° 76 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 28, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 75 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 4 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato ne procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



BENE N° 76 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 28, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 75 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 4 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 650,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.300,00



Non avendo reperito dati recenti si è fatto riferimento alla documentazione ed alle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio per l'anno 2018, decurtando cautelativamente dal valore di stima un importo pari a circa il doppio delle spese condominiali determinate a tale anno. Si prega pertanto di prendere atto che tale importo potrebbe non corrispondere (sia in difetto che in eccesso) a quanto effettivamente dovuto (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati di cui al presente Lotto.

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, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

BENE N° 76 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 28, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.



LOTTO 39



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 77** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 19, piano 4 - T
- **Bene N° 78** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 26, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 77 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 19, PIANO 4 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°19 sita al piano terra della stessa Scala.

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

BENE N° 78 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 26, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 26) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,90 mq.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 77 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 19, PIANO 4 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

BENE N° 78 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 26, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato all'epoca del pignoramento stesso (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

TITOLARITÀ

BENE N° 77 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 19, PIANO 4 - T

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)



Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno è stato realizzato l'edificio di cui sono parte i beni pignorati.

Si precisa che nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della
il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha
proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a
favore della
, per la realizzazione di cubature residenziali
pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale
e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del
diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto
beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020". A seguito di
tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di immobiliari di cui al
presente Lotto di vendita.

BENE N° 78 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 26, PIANO S1

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- ROMA CAPITALE (Proprietà superficiaria 1/1)

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

CONFINI

BENE N° 77 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 19, PIANO 4 - T

L'Appartamento confina: a nord con corridoio comune, ad est con appartamento interno 18, a sud con distacco su corte comune, salvo altri.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n° 18, cantina n° 20 , salvo altri.



BENE N° 78 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 26, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra su due lati; - posto auto n° 28; - salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 77 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 19, PIANO 4 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	78,00 mq	1,00	78,00 mq	2,70 m	4
balcone	4,40 mq	5,40 mq	0,25	1,35 mq	2,70 m	4
cantina	2,60 mq	3,30 mq	0,20	0,66 mq	3,15 m	T
Totale superficie convenzionale:				80,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,01 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 01/04/2019.

BENE N° 78 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 26, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	13,50 mq	14,00 mq	0,35	4,90 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,90 mq		



Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 01/04/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 77 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 19, PIANO 4 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	- Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	Proprietà per 1/2 - Proprietà per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	- Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprietà per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede:	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00



	ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 19603.1/2007)	
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	Proprietà per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 70 Categoria A2
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 70 Categoria A2

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarità") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).



BENE N° 78 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 26, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004	- Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VERBALE del 20/06/2003 protocollo n. 708699 Voltura in atti dal 10/07/2003 Repertorio n.: 11559 Rogante: FULVIO MECENATE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 27/06/2003 ATTO COSTITUTIVO DI SOC. IN ACC. SEMPL. (n. 18983.1/2003)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003	Proprieta` per 1/2 - Proprieta` per 1/2 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/1978 Voltura in atti dal 04/04/1995 Repertorio n.: 3096 Rogante: GENNARO MARICONDA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	- Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. RM0505639 in atti dal 05/07/2004 Registrazione: (n. 505639.1/2004)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO con sede in ROMA - CF 02438750586 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0162224 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA- CA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 13536.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI con sede in ROMA - CF 01057861005 - Proprieta` per 1/1 - DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 protocollo n. RM0231937 Voltura in atti dal 02/03/2007 Repertorio n.: 7 Rogante: COMUNE DI ROMA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 19603.1/2007)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006	- Proprieta` per 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. RM0568836 in atti dal 11/08/2005 Registrazione: (n. 568836.1/2005)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62



Dal 11/08/2005 al 16/06/2006	- Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0241527 in atti dal 27/03/2006 Registrazione: (n. 241527.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	COMUNE DI ROMA Diritto del Concedente ----- SOCIETA` COOPERATIVA con sede in ROMA Diritto di Superficie DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/2006 protocollo n. RM0744281 Voltura in atti dal 05/10/2006 Repertorio n.: 38734 Rogante: UNGARI TRASATTI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTI REALI TITOLO ONEROS (n. 71945.1/2006)	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 14/07/2010	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà` superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. vari Categoria C6
Dal 14/07/2010 al 26/05/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- Proprietà` superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 528 Categoria C6
Dal 15/04/2021 al 18/05/2023	ROMA CAPITALE Sede in ROMA (RM) 02438750586 Proprietà` superficiaria 1/1 ----- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 528 Categoria C6

A seguito della voltura della Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 (Cfr. capitolo "Titolarietà") il debitore esecutato non è più intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati; la proprietà superficiaria è oggi in titolarità a Roma Capitale. Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 77 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 19, PIANO 4 - T



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	70		A2	5	4,5	Totale: 80 m ² Totale escluse aree scoperte: 79 m ² mq	627,5 €	4 - T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

BENE N° 78 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 26, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	528		C6	12	13 mq	13 mq mq	44,98 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.



PRECISAZIONI

BENE N° 77 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 19, PIANO 4 - T

La presente perizia provvede ad aggiornare, per i Lotti ancora non aggiudicati, quella depositata in data 21/06/2019 così come integrata in data 11/11/2019 ed in ultimo in data 03/03/2021 (in quest'ultimo caso relativamente alla sola precisazione richiesta dal Giudice in merito ai prezzi massimi di cessione). Con tale aggiornamento si prende atto, tra gli altri, di quanto segue:

- dei provvedimenti resi in data 22 marzo 2021 e 1 febbraio 2023 del Giudice dell'Esecuzione in cui, partendo dalla premessa interpretativa che la legge di bilancio 2021 ha inteso dare rilievo alla tutela della finalità sociale dell'intervento edilizio anche in sede di vendita forzata, si è motivatamente ritenuto che tale tutela possa perseguirsi, anche in sede espropriativa, solo con il rispetto dei vincoli stabiliti dalla convenzione e da eventuali atti d'obbligo alla libera circolazione e/o locazione del bene, vincoli attraverso i quali si realizza il concreto perseguimento dell'interesse pubblico;

- delle richieste avanzate dalla Regione Lazio ovvero dall'Ente finanziatore, oltre che in altre Procedure di codesto Tribunale riguardanti l'Edilizia Convenzionata ed Agevolata, anche in questa Procedura, con intervento del 16/02/2021; in particolare tale Ente richiede, così interpretando le Norme e gli Atti di cui all'edilizia convenzionata - agevolata, che siano garantiti: - la determinazione del prezzo di vendita di base d'asta entro il limite del prezzo massimo di cessione; - la sussistenza in capo all'aggiudicatario del bene dei requisiti soggettivi previsti dalla legge e dagli atti convenzionali; - la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; - il diritto di prelazione in capo al conduttore; - tutti gli altri oneri riconnessi al finanziamento pubblico dell'intervento, come risultanti dagli atti d'obbligo e dalla convenzione edilizia, regolarmente trascritti (Cfr. nel merito anche il capitolo "PATTI"). A parere del suddetto Ente "[...]L'acquisto da parte dell'aggiudicatario in sede di esecuzione forzata, pur essendo indipendente dalla volontà del precedente proprietario, in quanto da ricollegarsi ad un provvedimento del giudice dell'esecuzione, ha natura di acquisto a titolo derivativo e non originario, in quanto si traduce nella trasmissione dello stesso diritto del debitore esecutato; pertanto, unitamente al trasferimento della proprietà superficiaria, verranno trasferiti anche gli obblighi ad essa connessi, discendenti dall'erogazione del finanziamento regionale[...]".

Nel merito si prega di prendere atto che quanto dedotto/rappresentato esige quale presupposto, la permanenza, nei confronti di terzi (aggiudicatari e successivi aventi causa), delle obbligazioni e degli impegni assunti dal Concessionario in sede di Convenzione (ex art. 35 legge 865/1971) anche dopo l'annullamento con effetto "ex tunc" di quest'ultima da parte dell'Amministrazione Comunale (Cfr. Deliberazione Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021).

-

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 nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto d'obbligo trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Rimandando nel merito al Capitolo "PATTI" si ritiene opportuno precisare quanto segue:

- tra i suddetti vincoli si annoverano, tra gli altri:

- a) il prezzo massimo di cessione e quello di locazione;
- b) i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi rientranti nell'edilizia agevolata;
- c) il vincolo temporale di locazione.

PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E LOCAZIONE



Con riferimento al prezzo massimo di cessione ed a quello di locazione sembra ormai pacifico che tali vincoli, previsti dalla Convenzione e ancora prima dalla normativa vigente, seguono il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita (salva l'affrancazione di cui appresso), al fine di garantire l'interesse pubblico sotteso a questo tipo di programmi edilizi, per di più realizzati attraverso contributi regionali. 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.

Nel merito si evidenzia che il valore di stima (ovvero quello a base d'asta) dei beni pignorati di cui al presente Lotto, al netto delle decurtazioni operate, risulta inferiore al relativo prezzo massimo di cessione così come di seguito determinato/adequato. In fase di gara non potrà essere assicurato il superamento del Valore a base d'Asta.

Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad effettuare un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al compendio pignorato aggiornandoli in base all'indice ISTAT sul costo della vita (a partire dalla data di fine lavori - 29/09/2009 - maggiorata di sei mesi) ed applicando successivamente un deprezzamento, in considerazione dello stato di conservazione dei beni e dell'età dell'edificio, pari al 10%, calcolato cautelativamente sull'intero importo in precedenza determinato ovvero al lordo del corrispettivo di cessione.

Da cui, relativamente al presente LOTTO, si ha:

Tabella approvata

Prezzo di massima cessione: 133.489,61 euro (al netto del contributo regionale)

Locazione Annuale: 5.740,05 euro

Tabella a seguito di adeguamento di massima (sempre al netto del contributo regionale).

Prezzo di massima cessione: 153.179,32 euro

Locazione Annuale: 6.586,71 euro (pari al 4,3% del prezzo di massima cessione, così come adeguato, al netto del contributo regionale)

Si prega di prendere atto che sarà onere dell'aggiudicatario determinare, al momento della rivendita o della locazione del compendio pignorato, l'effettivo corrispettivo massimo di cessione e locazione determinato ai sensi degli artt. 11 e 12 del Disciplinare, parte integrante della Convenzione per la concessione del diritto di superficie. Il tutto fatto salva l'eventuale precedente affrancazione dai "vincoli sociali" di cui al art. 31 della Legge 448/1998.

REQUISITI SOGGETTIVI E PRELAZIONE

In merito ai requisiti soggettivi ed al diritto di prelazione a favore dei conduttori si rimanda espressamente agli atti convenzionali (allegati alla presente), alle norme ed ai regolamenti vigenti alla data della procedura di vendita nonché a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione con Provvedimento del 1 febbraio 2023.

ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE (determinati a fini estimativi - Cfr. Capitolo Stima/Formazione Lotti)

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, elaborato secondo il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020.

In base a tale calcolo (che si allega alla presente perizia per le opportune verifiche) i suddetti oneri risultano pari a zero.

Così come indicato nella nota a margine dalla stessa Amministrazione tale calcolo ha valore meramente presuntivo rimanendo a carico e cura degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale.



Nel merito, il sottoscritto Esperto, ha provveduto comunque a detrarre dal valore di stima gli oneri di cui alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione comprensivi di quelli relativi agli Atti di modifica della Convenzione (escluse imposte, tasse ecc.), quantificati forfettariamente in euro 6.000.

Si precisa nel merito quanto segue:

- per il Piano di Zona in oggetto non è ancora consentita dell'Amministrazione la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

- ai sensi del comma 49bis dell'art. 31 della L.448/98 non è consentito procedere all'affrancazione dai "vincoli sociali" (prezzo massimo di cessione e locazione e vincol soggettivi) per gli immobili in regime di locazione.

VINCOLO LOCATIZIO / INALIENABILITA' TEMPORANEA

Così come già evidenziato sul compendio pignorato grava un vincolo locatizio venticinquennale costituito con Atto a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la

. La permanenza o meno di tale vincolo in capo all'aggiudicatario condiziona il valore di stima del bene. Per quanto testé riportato la Regione Lazio chiede che sia garantita la trasmissibilità all'aggiudicatario del vincolo locatizio imposto per il tempo previsto; per contro tale vincolo di inalienabilità temporanea non sembra porre limiti alla vendita coattiva alla quale dovranno partecipare soggetti aventi i requisiti richiesti dalle norme vigenti e dagli atti convenzionali, requisiti previsti per gli stessi locatari. Visto il grado di incertezza sulla questione il sottoscritto Esperto ha provveduto a stimare cautelativamente il compendio pignorato tenendo conto di tale vincolo ed evidenziando per ogni singolo Lotto il valore del bene al netto della decurtazione operata nel caso si decidesse di procedere diversamente; dovrebbe rimanere comunque fermo il vincolo di inalienabilità di cui all'art. 20 L. 179/92. In entrambi i casi il prezzo a base d'asta risulta inferiore al prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato.

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

BENE N° 78 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 26, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

BENE N° 77 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 19, PIANO 4 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 179 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa



in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;

- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;

- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);

- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;

- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;

- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio Ungari Trasatti del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la _____ - il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

Nel merito si precisa che con l'intervenuta Delibera di G.R.L. n. 545 del 04/08/2020, la Regione Lazio ha disposto:

1. di mantenere il vincolo pubblicistico di destinazione degli alloggi realizzati con finanziamento regionale in locazione in regime di edilizia residenziale agevolata, secondo le finalità di cui al bando di concorso, ex D.G.R.L. n. 2036/2000;

2. di disporre la decadenza dell'operatore economico " _____ " da soggetto beneficiario del finanziamento di € 2.602.942,77, assegnato con D.G.R.L. 20 giugno 2003, n. 525;

3. di mantenere l'intero importo pari ad € 2.602.942,77 corrispondente al 100% del finanziamento complessivo erogato dalla Regione sugli alloggi con il medesimo realizzati, in ragione della finalità pubblica di evidente carattere sociale cui restano destinati e procedere con la realizzazione e attuazione del programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica, finalizzato alla costruzione di alloggi destinati alla locazione di cui alla DGR n. 2036/2000, legandolo, indissolubilmente, ai soggetti locatari/proprietari (fruitori finali) effettivamente beneficiari del Programma;

4. di disporre che il mantenimento del finanziamento utilizzato per la realizzazione degli alloggi, ed il suo collegamento funzionale ai fruitori finali, determina in capo a Roma Capitale la gestione degli immobili garantendo il mantenimento del vincolo pubblicistico di destinazione del finanziamento, secondo le finalità del bando;

5. di disporre altresì che l'Amministrazione comunale, competente alla determinazione e alla vigilanza della corretta applicazione dei suddetti prezzi di cessione, provvederà ad effettuare il controllo e a recuperare l'eventuale somma impropriamente percepita dall'operatore, trasferendola ai fruitori finali (locatari/proprietari); in merito alla vigilanza sulle attività svolte dall'Amministrazione comunale sarà esercitata dalla Direzione per le Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica.

Con riferimento alla suddetta delibera la Regione Lazio dispone pertanto la decadenza dell'operatore mantenendo l'intero finanziamento in capo ai fruitori finali (proprietari, locatari), compresa quindi la quota testé indicata relativa all'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale. In precedenza l'Ente, con comunicazione inviata a codesto Tribunale e depositata nel fascicolo in data 05/04/2019, aveva manifestato



l'intenzione, preso atto della procedura esecutiva a carico dell'operatore/attuatore dell'intervento edilizio ed in considerazione del finanziamento concesso a quest'ultimo, di "[...] porre in essere le azioni per il recupero del credito[...]".

Per quanto già evidenziato il suddetto Atto d'Obbligo - "VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE" - nonché quello successivo relativo alla trasformazione in "VINCOLO VENTICINQUENNALE", dispongono in capo al solo operatore la restituzione di tale anticipazione ovvero, in caso di vendita in blocco, al nuovo unico proprietario, proprio in virtù degli impegni ed obblighi assunti e trascritti. Stesse indicazioni sono riportate nelle direttive per l'attuazione del programma ex D.G.R.L. n. 2036/2000, approvate con D.G.R.L. 710/2005. Nulla è pertanto disposto in merito ad una vendita frazionata neppure nell'ipotesi di vendita differita alla scadenza del vincolo locatizio (tanto meno, e non potrebbe essere altrimenti, una vendita antecedente alla scadenza del vincolo locatizio effettuata nell'ambito di una procedura esecutiva). Nel merito, per le opportune valutazioni e qualora ritenuto conferente, si riporta quanto previsto dalla Legge Regionale L.R. n°7 2014: - 134 bis. Al fine di garantire il diritto all'abitazione, nel rispetto della normativa vigente, per gli interventi di edilizia agevolata destinati alla locazione è consentita la modifica dei termini di locazione obbligatoria al fine di consentire la trasformazione del titolo di godimento del bene in favore dei locatari interessati. Ai soggetti locatari degli alloggi non interessati alla trasformazione del titolo di godimento dell'immobile è comunque assicurata la possibilità di proseguire nella locazione alle stesse condizioni, temporali ed economiche, originariamente previste. - 134 ter. La trasformazione di cui al comma 134 bis è consentita a condizione che siano restituiti alla Regione, tenuto conto della durata residua dell'originaria locazione obbligatoria, i contributi pubblici erogati a qualsiasi titolo, aggiornati al valore di legge. Ove non si proceda alla trasformazione, alla scadenza del vincolo alla locazione, non dovrà essere restituito nulla, avendo il contributo assolto alla sua funzione. Si precisa che l'ultimo periodo del comma 134 ter deriva dalle innovazioni apportate all'originario testo dall'articolo 32, comma 1, lettera b), della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12.

Con riferimento a tale questione la Regione Lazio nell'Atto di intervento del 16/02/2021, ha avuto modo di precisare, previa interpretazione della normativa in esame nell'ambito della presente procedura esecutiva, quanto segue: "[...] sussiste in capo alla Regione Lazio la volontà di tutelare gli assegnatari degli alloggi e la finalità sociale, in base alla quale è stato concesso il finanziamento, per cui si rende necessario che la vendita del compendio pignorato avvenga tenendo conto degli oneri imposti dalla legge e dagli atti d'obbligo per il raggiungimento della finalità pubblicistica sottesa al finanziamento, atti regolarmente trascritti. In base alle volontà manifestate dall'Amministrazione regionale, la Regione Lazio, quale ente finanziatore di interventi di edilizia agevolata, a fronte di un finanziamento interamente erogato ed utilizzato per la realizzazione degli alloggi da parte del soggetto beneficiario, laddove siano state avviate azioni esecutive nei confronti dell'operatore economico, non pretende di intervenire per chiedere la restituzione delle somme, bensì per mantenere il valore del finanziamento concesso, quale vincolo sugli alloggi, affinché ne beneficino i soggetti utilizzatori finali (a titolo di locazione, ovvero di proprietà), che siano in possesso dei requisiti per fruire dell'agevolazione nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica [...] se nella vendita forzata degli immobili non venissero considerate anche le agevolazioni concesse per la loro costruzione, per il perseguimento di finalità sociali, evidentemente ritenute meritevoli di tutela dall'ordinamento, ed i connessi vincoli, si avrebbe l'effetto, con l'aggiudicazione degli alloggi al miglior offerente, liberi da qualsiasi vincolo, eccezion fatta per il diritto di superficie, che rimarrebbe pur sempre in capo a Roma Capitale, del fallimento dell'operazione di edilizia agevolata, con grave danno sia dei conduttori, ai quali non sarebbe garantita la locazione venticinquennale, sia della Regione, che vedrebbe così pregiudicati l'utilità e la realizzazione dell'intervento finanziato nonché i conseguenti diritti derivanti dall'erogazione del contributo[...]".

A seguito di tali premesse e rimandando nel merito al documento depositato in Atti, lo stesso Ente, richiede, tra gli altri, al Giudice dell'Esecuzione: "[...] che la perizia predisposta dal CTU tenga conto degli oneri reali gravanti sull'immobile per il fine sociale per il quale è stato concesso il finanziamento dalla Regione Lazio, rendendosi, quindi, necessario, di conseguenza, che nell'atto di vendita venga esplicitata la trasmissibilità del vincolo locatizio imposto nonché i termini dello stesso unitamente a tutti gli oneri derivanti dal finanziamento medesimo alla luce del bando, trasposti nel relativo atto d'obbligo e nella convenzione, atti entrambe trascritti, precisando anche la possibilità da parte dei locatari di esercitare il diritto di prelazione, così come previsto dalle specifiche disposizioni sopra richiamate[...]".



Più recentemente, la stessa Regione Lazio, con Det. n. G13212 del 30/09/2022 (Direzione Politiche Abitative - Area "Edilizia Residenziale Agevolata") entrando nel merito delle modalità di definizione del contributo e della somma concessa a titolo di anticipazione agli operatori economici affidatari degli interventi di cui alla DGR n. 2036/2000, ha Determinato quanto segue:

1. di dare atto che nella determinazione del Prezzo Massimo di Cessione al netto della contribuzione pubblica dei programmi di edilizia agevolata in locazione permanente o assegnati in godimento fruente di finanziamenti di cui alla DGR n. 2036/2000, il contributo pubblico da portare a scomputo corrisponde al solo contributo a fondo perduto, pari al 30% del costo convenzionale dell'alloggio;
2. di precisare che sull'operatore economico che ha ricevuto l'ulteriore agevolazione in forma di anticipazione graverà l'obbligo della restituzione secondo le modalità previste dal D.M. 5 agosto 1994 e dai bandi regionali che a dette modalità si sono attenute;
3. di precisare inoltre che in caso di cessione anticipata degli immobili in blocco ai sensi dell'art. 8, comma 6 della legge 179/1992, l'obbligo di restituzione dell'anticipazione dal trentunesimo anno verrà trasferito in capo all'acquirente che subentrerà nell'atto d'obbligo e nella Convenzione ex art. 35 della l. 865/71 e che, dunque, avrà diritto alla detrazione della quota relativa all'anticipazione finanziaria dal prezzo di compravendita;
4. di stabilire infine che l'obbligo di restituzione dell'anticipazione finanziaria rimarrà in capo all'operatore beneficiario ed in nessun caso potrà gravare sugli assegnatari/locatari.

La stessa Regione ha modo inoltre di precisare in tale Atto quanto segue:

- i soggetti attuatori degli interventi di edilizia agevolata ammessi a finanziamento di cui alla DGR n. 2036/2000 che destinano gli alloggi realizzati in regime di locazione permanente ai soggetti in possesso dei requisiti di legge, beneficiano di un finanziamento costituito da due quote, di cui una per contributo a fondo perduto, l'altra a titolo di anticipazione finanziaria;
- in adempimento alle direttive di cui all'allegato A della DGR n. 710/2005, il soggetto attuatore dovrà restituire, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno dalla data della integrale erogazione dell'anticipazione stessa, a mente dell'impegno assunto con atto d'obbligo da sottoscrivere in favore della Regione Lazio in conformità allo schema di cui all'allegato B della D.G.R. 4 agosto 2005 n. 710;
- l'anticipazione finanziaria di cui beneficia l'operatore determina, sostanzialmente, una riduzione degli oneri finanziari per la realizzazione degli alloggi da stimarsi nel Piano Finanziario approvato dall'Assemblea dei soci per le cooperative o nella Relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione per le imprese.

Per quanto rappresentato ed alla luce della intervenuta Delibera Regionale n. 545 del 04/08/2020 nonché delle richieste e delle relative premesse prodotte nel suddetto intervento, non è possibile attestare con assoluta certezza, se non previa e qualificata interpretazione delle norme e degli atti amministrativi conferenti, l'assenza di oneri in capo ai futuri aggiudicatari, di fatto beneficiari dell'intero finanziamento, relativamente alla restituzione di parte dei contributi concessi dalla Regione Lazio (ovvero dell'anticipazione di cui sopra). Nel merito il sottoscritto Esperto, proprio alla luce di tale incertezza e tenuto conto del valore stimato e degli ulteriori deprezzamenti applicati, ha ritenuto opportuno procedere ad una decurtazione, omnicomprensiva del deprezzamento per "vincolo locatizio", pari al 28%, così come quantificata nel capitolo "Stima/formazione lotti"; nel merito si evidenzia che qualora l'aggiudicatario sia legittimato a procedere alla richiesta di svincolo di cui alla L.R. n°7 2014 (prevista e regolamentata dalla Regione Lazio per istanze espressamente avanzate dall'operatore/attuatore dell'intervento congiuntamente al conduttore/assegnatario), il deprezzamento operato alla stima in merito al vincolo locatizio (Cfr. capitolo "PRECISAZIONI"), assorbirebbe parte degli eventuali oneri, in aggiunta alla suddetta decurtazione.

Si prega comunque di prendere atto, anche al fine di un'eventuale partecipazione all'asta, che non è possibile escludere maggiori oneri in capo agli aggiudicatari, qualora sugli stessi ricadano effettivamente gli oneri derivanti dalla restituzione del suddetto finanziamento, così come richiesto dalla Regione Lazio, e non si possa procedere allo svincolo testé citato. Nel merito il sottoscritto Esperto si rimanda alle valutazioni del Giudice.



CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio Giovanni Ungari Trasatti del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della _____ - e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".
 - la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;
 - è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;
 - Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;
 - il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);
 - le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;
 - qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;
 - (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;
 - (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;
- E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

Nel merito si evidenzia quanto segue:

- nella more della definizione della Procedura Esecutiva incardinata nei confronti della _____ il Comune di Roma con Delibera dell'Assemblea Capitolina n° 36 del 15/04/2021 ha proceduto alla Declaratoria di annullamento dell'assegnazione già disposta, ex Delibera C.C. n. 96/2004, a favore della _____ a r.l., per la realizzazione di cubature residenziali pari a 12.976 mc sul comparto E/p del P.d.Z. C25 Borghesiana Pantano, fruente di contributo pubblico regionale e conseguente annullamento, con effetto ex tunc, della Convenzione testé indicata, per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971, a seguito della decadenza dell'operatore da soggetto beneficiario del finanziamento regionale disposta con Deliberazione G.R.L. n. 545 del 4.08.2020".
- A seguito di tale Delibera sono state acquisite, tra le altre, al patrimonio capitolino entrambe le unità di _____



immobiliari di cui al presente Lotto di vendita.

- da quanto è stato possibile desumere dalla visura del fascicolo depositato presso il Dipartimento PAU - U.O. Edilizia Sociale, il Comune di Roma non ha ad oggi determinato alcun costo definitivo di acquisizione delle aree dell'intero Piano di Zona; alcuni successivi Atti dell'Amministrazione, allegati alla presente, sembrano tra l'altro indicare un costo al mc inferiore a quello determinato all'epoca della Convenzione (pari 23,49 euro/mc - cubatura residenziale in diritto di superficie). Allo stato pertanto, in merito all'eventuale conguaglio testé indicato, non si può che fare ancora riferimento, per la valutazione dei beni, a quanto già stimato dalla stessa Amministrazione (relativamente all'intero Piano di Zona) e corrisposto, per la quota dovuta, dal Concessionario. Si prega di prendere atto che l'Amministrazione comunale a seguito di formale richiesta (Cfr. accesso agli Atti allegato alla presente) non ha fornito ulteriori e più precisi dati e/o informazioni.

- è allegata alla presente perizia la Tabella relativa ai prezzi massimi di cessione e locazione.

-

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Gasparini Alessandra del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Oscar De Vincentiis del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.-

BENE N° 78 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 26, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 77 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 19, PIANO 4 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.
n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

BENE N° 78 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 26, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.
n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.

PARTI COMUNI

BENE N° 77 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 19, PIANO 4 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;
- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 20,63 - Cantina 0,19

Tabella B "Scale - Ascensore" scala B - Appartamento 57,76 - Cantina 0,30

BENE N° 78 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 26, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B "Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



BENE N° 77 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 19, PIANO 4 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 78 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 26, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 77 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 19, PIANO 4 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti posti auto n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 19 posto al QUARTO PIANO della SCALA B risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica dell'angolo cottura e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a



mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale.

La CANTINA 19/B al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

BENE N° 78 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 26, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 77 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 19, PIANO 4 - T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dato aggiornato.

BENE N° 78 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 26, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dato aggiornato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 77 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 19, PIANO 4 - T

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2 ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006	- con sede a Roma - 1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734	



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	26/06/2006	83621	48767
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

BENE N° 78 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 26, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale sovrastante, loc. Borghesiana, superficie complessiva 91438 mq, distinti al NCT al Foglio 1023 particelle 7, 1500, 1501, 1502, 10, 2339 (già 74/b), 2332 (già 93/c), 2335 (già 94/c) e 95 (già 95/a). Intera Proprietà (1/2	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



	ciascuno). Codice Fiscale/P.IVA:				
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Intera proprietà del Terreno sito in loc. Borghesiana, distinta al CT - Foglio 1023 particella 2335 di 20.630 mq. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Comune di Roma - intera proprietà del terreno in loc. Borghesiana distinti al CT - Foglio 1023 Particella 8730 di 17.000 mq. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006	- con sede a Roma - 1/1 Proprietà Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	16/06/2006	38734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di acquisto del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

Si precisa che alla data di redazione della presente Perizia la proprietà superficiaria del bene è in titolarità a Roma Capitale (Cfr. Capitolo Titolarità immobile)

ELEMENTI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO; Data 15/04/2021; Numero di repertorio 36/2021; Pubblico ufficiale ROMA CAPITALE Codice fiscale 024 387 50586; Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO; Descrizione 8409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 77 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 19, PIANO 4 - T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data



18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018

Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087

Quota: piena proprietà superficiaria

A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.

Contro

Oneri di cancellazione

ND

BENE N° 78 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 26, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007

Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628

Quota: piena proprietà superficiaria

Importo: € 5.400.000,00

A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.

Contro

Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data



18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di INTESA SANPAOLO S.p.a.
Contro

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 77 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 19, PIANO 4 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";
- Rete Ecologica: nulla da segnalare;
- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):
- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;
- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

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

BENE N° 78 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 26, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA



BENE N° 77 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 19, PIANO 4 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);

- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).

- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato ne procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



BENE N° 78 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 26, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 77 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 19, PIANO 4 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.250,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.500,00



Non avendo reperito dati recenti si è fatto riferimento alla documentazione ed alle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio per l'anno 2018, decurtando cautelativamente dal valore di stima un importo pari a circa il doppio delle spese condominiali determinate a tale anno. Si prega pertanto di prendere atto che tale importo potrebbe non corrispondere (sia in difetto che in eccesso) a quanto effettivamente dovuto (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati di cui al presente Lotto.

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, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

BENE N° 78 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 26, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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' di immobili simili riferibili al contesto di riferimento e successivamente A DETRARRE da questo, l'importo relativo all'affrancazione ed alla trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà nonché gli 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) nessun onere è dovuto per l'"Affrancazione" e la "Trasformazione"; sono stati comunque detratti dalla Stima i costi propedeutici alla definizione delle pratiche presso il Comune, il tutto stimato sommariamente pari a 6.000,00 euro e precisando 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 alla decurtazione operata in merito al vincolo locatizio si rimanda a quanto evidenziato nel capitolo "PRECISAZIONI".

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 mediati attraverso:
- dati borsino immobiliare camera di commercio (con valori generalmente più cautelativi)

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 per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale
- riduzione per spese condominiali insolute
- adeguamenti per stato d'uso e manutenzione
- adeguamenti per stato di possesso
- adeguamenti per vincolo locativo ed incertezza circa la restituzione del finanziamento (anticipazione)
- adeguamenti per assenza di garanzia per vizi
- adeguamenti per "Affrancazione" e "Trasformazione"
- adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)

Dati e valori unitari medi reperiti

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (II semestre 2022)

Suburbana/BORGHESIANA-FINOCCHIO (VIA DI BORGHESIANA)

Abitazioni civili

Valore di mercato minimo 1.500,00

Valore di mercato massimo 2.200,00

VALORE MEDIO: $(1.500,00 + 2.200,00)/2 = 1.850,00$

- Borsino immobiliare camera di commercio (numero II 2022)

Z14 Borghesiana (Municipio: VI - ex Municipio VIII)

Abitazioni - I fascia 1.700,00

Abitazioni - I fascia 1.450,00



VALORE MEDIO:(1.700,00 + 1.450,00)/2 = 1.575,00

Dai dati reperiti risulta un valore medio unitario di mercato pari a circa 1.700,00 euro.

Per quanto precedentemente descritto in risposta ai Quesiti, vagliata l'attuale situazione del mercato immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, il sottoscritto Esperto ha ritenuto di poter attribuire un valore di 1.800,00 euro per mq di superficie commerciale.

Il suddetto valore al mq, al netto del margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste del venditore (10 - 15%), trova mediamente conferma negli annunci immobiliari relativi ad immobili ubicati nelle immediate vicinanze. Si perviene in questo modo al valore di stima di seguito riportato.

Si precisa che il valore unitario determinato si riferisce all'alloggio con caratteristiche ottimali in quanto ad esposizione, livello di piano, luminosità/orientamento e "taglio". Si provvederà pertanto ad adeguare, caso per caso e ove necessario, il valore di stima di ogni singolo LOTTO, in virtù delle caratteristiche proprie dei beni pignorati posti in vendita.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 2, piano 1 - T
Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere, ripostiglio, balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°2 sita al piano terra della stessa Scala.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 30, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 145.000,00
TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO
(Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 2, piano S1
Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 2) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 76, Categoria C6



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 9.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO
(Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 2, piano 1 - T	80,51 mq	1.800,00 €/mq	€ 144.918,00	100,00%	€ 145.000,00
Bene N° 4 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 2, piano S1	5,07 mq	1.800,00 €/mq	€ 9.126,00	100,00%	€ 9.000,00
				Valore di stima:	€ 154.000,00

Valore di stima: € 154.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - riduzione oneri di "Trasformazione" e "Affrancazione"	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	2500,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	1500,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€
6 - adeguamenti per vincolo locativo ed incertezza circa la restituzione del finanziamento (anticipazione)	28,00	%
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	5,00	%

Valore finale di stima: € 80.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

Valore finale di Stima escluso deprezzamento per vincolo locativo: 100.000,00 euro
(Valore arrotondato)



Prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato: 153.179,32 euro

LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 4, piano 1 - T
Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno nagolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°4 sita al piano terra della stessa Scala.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 32, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 142.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO
(Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 4, piano S1
Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 4) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 78, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 9.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO
(Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 4,	79,01 mq	1.800,00 €/mq	€ 142.218,00	100,00%	€ 142.000,00



piano 1 - T					
Bene N° 8 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 4, piano S1	4,72 mq	1.800,00 €/mq	€ 8.496,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 151.000,00

Valore di stima: € 151.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - riduzione oneri di "Trasformazione" e "Affrancazione"	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	0,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	1200,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€
6 - adeguamenti per vincolo locativo ed incertezza circa la restituzione del finanziamento (anticipazione)	28,00	%
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	5,00	%

Valore finale di stima: € 80.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

Valore finale di Stima escluso deprezzamento per vincolo locativo: 100.000,00 euro
(Valore arrotondato)

Prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato: 153.179,32 euro

LOTTO 6

- Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 6, piano 2 - T
 Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori



terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°6 sita al piano terra della stessa Scala.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 34, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 157.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- Bene N° 12** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 6, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 6) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 14,00 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 512, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 9.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 6, piano 2 - T	87,46 mq	1.800,00 €/mq	€ 157.428,00	100,00%	€ 157.000,00
Bene N° 12 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 6, piano S1	5,07 mq	1.800,00 €/mq	€ 9.126,00	100,00%	€ 9.000,00
				Valore di stima:	€ 166.000,00

Valore di stima: € 166.000,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - riduzione oneri di "Trasformazione" e "Affrancazione"	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	0,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	1600,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€
6 - adeguamenti per vincolo locativo ed incertezza circa la restituzione del finanziamento (anticipazione)	28,00	%
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	6,00	%

Valore finale di stima: € 85.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

Valore finale di Stima escluso deprezzamento per vincolo locativo: 110.000,00 euro
(Valore arrotondato)

Prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato: 163.748,63 euro

LOTTO 7

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 7, piano 2 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°7 sita al piano terra della stessa Scala.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 35, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 145.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO



(Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 7, piano S1
Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 7) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 513, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.000,00
TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO
(Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 7, piano 2 - T	80,51 mq	1.800,00 €/mq	€ 144.918,00	100,00%	€ 145.000,00
Bene N° 14 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 7, piano S1	4,72 mq	1.800,00 €/mq	€ 8.496,00	100,00%	€ 9.000,00
				Valore di stima:	€ 154.000,00

Valore di stima: € 154.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - riduzione oneri di "Trasformazione" e "Affrancazione"	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	2500,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	1400,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€
6 - adeguamenti per vincolo locativo ed incertezza circa la restituzione del finanziamento (anticipazione)	28,00	%



7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	5,00	%

Valore finale di stima: € 80.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

Valore finale di Stima escluso deprezzamento per vincolo locativo: 100.000,00 euro
(Valore arrotondato)

Prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato: 153.179,32 euro

LOTTO 9

- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 9, piano 2 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°9 sita al piano terra della stessa Scala.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 37, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 142.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO
(Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 18** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 9, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 9) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 515, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)



Valore di stima del bene: € 9.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO
(Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 9, piano 2 - T	79,01 mq	1.800,00 €/mq	€ 142.218,00	100,00%	€ 142.000,00
Bene N° 18 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 9, piano S1	4,72 mq	1.800,00 €/mq	€ 8.496,00	100,00%	€ 9.000,00
				Valore di stima:	€ 151.000,00

Valore di stima: € 151.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - riduzione oneri di "Trasformazione" e "Affrancazione"	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	0,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	1300,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€
6 - adeguamenti per vincolo locativo ed incertezza circa la restituzione del finanziamento (anticipazione)	28,00	%
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	5,00	%

Valore finale di stima: € 80.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

Valore finale di Stima escluso deprezzamento per vincolo locativo: 100.000,00 euro
(Valore arrotondato)



Prezzo di massima cessione così come determinato/adequato: 153.179,32 euro

LOTTO 10

- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 10, piano 2 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°10 sita al piano terra della stessa Scala.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 38, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 158.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO
(Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 20** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 10, piano S1
Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 10) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,00 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 516, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 9.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO
(Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 19 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 10, piano 2 - T	87,78 mq	1.800,00 €/mq	€ 158.004,00	100,00%	€ 158.000,00



Bene N° 20 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 10, piano S1	4,72 mq	1.800,00 €/mq	€ 8.496,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 167.000,00

Valore di stima: € 167.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - riduzione oneri di "Trasformazione" e "Affrancazione"	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	0,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	1700,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€
6 - adeguamenti per vincolo locativo ed incertezza circa la restituzione del finanziamento (anticipazione)	28,00	%
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	6,00	%

Valore finale di stima: € 85.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

Valore finale di Stima escluso deprezzamento per vincolo locativo: 110.000,00 euro
(Valore arrotondato)

Prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato: 165.278,00 euro

LOTTO 11

- Bene N° 21** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 11, piano 3 - T
 Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono



ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°11 sita al piano terra della stessa Scala.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 39, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 157.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficaria).

- Bene N° 22** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 11, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 11) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,50 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 517, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 9.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 21 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 11, piano 3 - T	87,44 mq	1.800,00 €/mq	€ 157.392,00	100,00%	€ 157.000,00
Bene N° 22 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 11, piano S1	5,07 mq	1.800,00 €/mq	€ 9.126,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 166.000,00

Valore di stima: € 166.000,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - riduzione oneri di "Trasformazione" e "Affrancazione"	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	0,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	1700,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€
6 - adeguamenti per vincolo locativo ed incertezza circa la restituzione del finanziamento (anticipazione)	28,00	%
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	3,00	%

Valore finale di stima: € 90.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

Valore finale di Stima escluso deprezzamento per vincolo locativo: 115.000,00 euro
(Valore arrotondato)

Prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato: 164.778,32 euro

LOTTO 12

- **Bene N° 23** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 12, piano 3 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°12 sita al piano terra della stessa Scala.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 40, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 145.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO



(Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 24** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 12, piano S1
Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 12) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 86, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.000,00
TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO
(Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 23 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 12, piano 3 - T	80,49 mq	1.800,00 €/mq	€ 144.882,00	100,00%	€ 145.000,00
Bene N° 24 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 12, piano S1	4,72 mq	1.800,00 €/mq	€ 8.496,00	100,00%	€ 9.000,00
				Valore di stima:	€ 154.000,00

Valore di stima: € 154.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - riduzione oneri di "Trasformazione" e "Affrancazione"	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	2500,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	1300,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€
6 - adeguamenti per vincolo locativo ed incertezza circa la restituzione del finanziamento (anticipazione)	28,00	%



7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	3,00	%

Valore finale di stima: € 80.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

Valore finale di Stima escluso deprezzamento per vincolo locativo: 105.000,00 euro
(Valore arrotondato)

Prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato: 153.179,32 euro

LOTTO 17

- **Bene N° 33** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 17, piano 4 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°17 sita al piano terra della stessa Scala.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 45, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 145.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO
(Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 34** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 17, piano S1
Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 17) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 519, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 9.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO
(Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 33 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 17, piano 4 - T	80,55 mq	1.800,00 €/mq	€ 144.990,00	100,00%	€ 145.000,00
Bene N° 34 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 17, piano S1	4,72 mq	1.800,00 €/mq	€ 8.496,00	100,00%	€ 9.000,00
				Valore di stima:	€ 154.000,00

Valore di stima: € 154.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - riduzione oneri di "Trasformazione" e "Affrancazione"	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	0,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	2000,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€
6 - adeguamenti per vincolo locativo ed incertezza circa la restituzione del finanziamento (anticipazione)	28,00	%
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	3,00	%

Valore finale di stima: € 85.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

Valore finale di Stima escluso deprezzamento per vincolo locativo: 105.000,00 euro



(Valore arrotondato)

Prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato: 153.179,32 euro

LOTTO 19

- **Bene N° 37** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 19, piano 4 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°19 sita al piano terra della stessa Scala.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 47, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 142.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 38** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 19, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 19) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,00 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 521, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 9.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 37 - Appartamento Roma (RM) - via	79,01 mq	1.800,00 €/mq	€ 142.218,00	100,00%	€ 142.000,00



Nocera Terinese 22, scala A, interno 19, piano 4 - T					
Bene N° 38 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 19, piano S1	4,72 mq	1.800,00 €/mq	€ 8.496,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 151.000,00

Valore di stima: € 151.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - riduzione oneri di "Trasformazione" e "Affrancazione"	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	0,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	2200,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€
6 - adeguamenti per vincolo locativo ed incertezza circa la restituzione del finanziamento (anticipazione)	28,00	%
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	3,00	%

Valore finale di stima: € 80.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

Valore finale di Stima escluso deprezzamento per vincolo locativo: 100.000,00 euro
(Valore arrotondato)

Prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato: 153.179,32 euro

LOTTO 20

- Bene N° 39** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 20, piano 4 - T
 Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona



C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°20 sita al piano terra della stessa Scala.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 48, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 157.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO

(Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- Bene N° 40** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 20, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 20) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 22,00 mq, quella convenzionale risulta di 8,40 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 522, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 15.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO

(Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 39 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 20, piano 4 - T	87,41 mq	1.800,00 €/mq	€ 157.338,00	100,00%	€ 157.000,00
Bene N° 40 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 20, piano S1	8,40 mq	1.800,00 €/mq	€ 15.120,00	100,00%	€ 15.000,00
Valore di stima:					€ 172.000,00



Valore di stima: € 172.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - riduzione oneri di "Trasformazione" e "Affrancazione"	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	0,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	16000,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€
6 - adeguamenti per vincolo locativo ed incertezza circa la restituzione del finanziamento (anticipazione)	28,00	%
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	3,00	%

Valore finale di stima: € 95.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

Valore finale di Stima escluso deprezzamento per vincolo locativo: 120.000,00 euro
(Valore arrotondato)

Prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato: 165.278,00 euro

LOTTO 21

- **Bene N° 41** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 1, piano 1 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°1 sita al piano terra della stessa Scala.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 52, Categoria A2



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 157.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO
(Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 42** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 21, piano S1
Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 21) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 21,00 mq, quella convenzionale risulta di 7,87 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 523, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 14.000,00
TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO
(Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 41 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 1, piano 1 - T	87,46 mq	1.800,00 €/mq	€ 157.428,00	100,00%	€ 157.000,00
Bene N° 42 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 21, piano S1	7,87 mq	1.800,00 €/mq	€ 14.166,00	100,00%	€ 14.000,00
				Valore di stima:	€ 171.000,00

Valore di stima: € 171.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - riduzione oneri di "Trasformazione" e "Affrancazione"	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	0,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	1500,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€



6 - adeguamenti per vincolo locativo ed incertezza circa la restituzione del finanziamento (anticipazione)	28,00	%
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	6,00	%

Valore finale di stima: € 90.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

Valore finale di Stima escluso deprezzamento per vincolo locativo: 110.000,00 euro
(Valore arrotondato)

Prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato: 164.778,32 euro

LOTTO 22

- **Bene N° 43** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 2, piano 1 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere, ripostiglio, balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°2 sita al piano terra della stessa Scala.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 53, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 145.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO
(Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 44** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 22, piano S1
Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 22) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,00 mq, quella convenzionale risulta di 4,90 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 524, Categoria C6



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 9.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO
(Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 43 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 2, piano 1 - T	80,51 mq	1.800,00 €/mq	€ 144.918,00	100,00%	€ 145.000,00
Bene N° 44 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 22, piano S1	4,90 mq	1.800,00 €/mq	€ 8.820,00	100,00%	€ 9.000,00
				Valore di stima:	€ 154.000,00

Valore di stima: € 154.000,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - riduzione oneri di "Trasformazione" e "Affrancazione"	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	0,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	1300,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€
6 - adeguamenti per vincolo locativo ed incertezza circa la restituzione del finanziamento (anticipazione)	28,00	%
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	0,00	€

Valore finale di stima: € 90.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

Valore finale di Stima escluso deprezzamento per vincolo locativo: 110.000,00 euro
(Valore arrotondato)



Prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato: 153.179,32 euro

LOTTO 23

- **Bene N° 45** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 3, piano 1 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, un bagno (cieco), una camera e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°3 sita al piano terra della stessa Scala.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 54, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 104.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 46** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 23, piano S1
- Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 23) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 525, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 9.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 45 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 3,	57,68 mq	1.800,00 €/mq	€ 103.824,00	100,00%	€ 104.000,00



piano 1 - T					
Bene N° 46 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 23, piano S1	4,72 mq	1.800,00 €/mq	€ 8.496,00	100,00%	€ 9.000,00
				Valore di stima:	€ 113.000,00

Valore di stima: € 113.000,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - riduzione oneri di "Trasformazione" e "Affrancazione"	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	300,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	1000,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€
6 - adeguamenti per vincolo locativo ed incertezza circa la restituzione del finanziamento (anticipazione)	28,00	%
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	0,00	€

Valore finale di stima: € 65.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

Valore finale di Stima escluso deprezzamento per vincolo locativo: 80.000,00 euro
(Valore arrotondato)

Prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato: 121.971,08 euro

LOTTO 24

- **Bene N° 47** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 4, piano 1 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori



terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°4 sita al piano terra della stessa Scala.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 55, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 144.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- Bene N° 48** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 25, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 25) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,00 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 527, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 9.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 47 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 4, piano 1 - T	80,07 mq	1.800,00 €/mq	€ 144.126,00	100,00%	€ 144.000,00
Bene N° 48 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 25, piano S1	4,72 mq	1.800,00 €/mq	€ 8.496,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 153.000,00

Valore di stima: € 153.000,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - riduzione oneri di "Trasformazione" e "Affrancazione"	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	0,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	1300,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€
6 - adeguamenti per vincolo locativo ed incertezza circa la restituzione del finanziamento (anticipazione)	28,00	%
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	0,00	€

Valore finale di stima: € 90.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

Valore finale di Stima escluso deprezzamento per vincolo locativo: 110.000,00 euro
(Valore arrotondato)

Prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato: 153.179,32 euro

LOTTO 25

- **Bene N° 49** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 5, piano 1 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°5 sita al piano terra della stessa Scala.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 56, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 157.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO



(Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 50** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 27, piano S1
Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 27) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,00 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 529, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.000,00
TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO
(Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 49 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 5, piano 1 - T	87,46 mq	1.800,00 €/mq	€ 157.428,00	100,00%	€ 157.000,00
Bene N° 50 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 27, piano S1	4,72 mq	1.800,00 €/mq	€ 8.496,00	100,00%	€ 9.000,00
				Valore di stima:	€ 166.000,00

Valore di stima: € 166.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - riduzione oneri di "Trasformazione" e "Affrancazione"	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	0,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	2000,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€
6 - adeguamenti per vincolo locativo ed incertezza circa la restituzione del finanziamento (anticipazione)	28,00	%
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%



8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	6,00	%
--	------	---

Valore finale di stima: € 85.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

Valore finale di Stima escluso deprezzamento per vincolo locativo: 110.000,00 euro
(Valore arrotondato)

Prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato: 163.748,63 euro

LOTTO 26

- **Bene N° 51** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 6, piano 2 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°6 sita al piano terra della stessa Scala.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 57, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 157.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO
(Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 52** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 29, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 29) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 103, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 9.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO



(Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 51 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 6, piano 2 - T	87,46 mq	1.800,00 €/mq	€ 157.428,00	100,00%	€ 157.000,00
Bene N° 52 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 29, piano S1	5,07 mq	1.800,00 €/mq	€ 9.126,00	100,00%	€ 9.000,00
				Valore di stima:	€ 166.000,00

Valore di stima: € 166.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - riduzione oneri di "Trasformazione" e "Affrancazione"	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	0,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	1500,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€
6 - adeguamenti per vincolo locativo ed incertezza circa la restituzione del finanziamento (anticipazione)	28,00	%
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	6,00	%

Valore finale di stima: € 85.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

Valore finale di Stima escluso deprezzamento per vincolo locativo: 110.000,00 euro
(Valore arrotondato)

Prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato: 163.748,63 euro



LOTTO 27

- **Bene N° 53** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 7, piano 2 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere, ripostiglio, balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°7 sita al piano terra della stessa Scala.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 58, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 145.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO

(Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 54** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 31, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 31) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 105, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 9.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO

(Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 53 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 7, piano 2 - T	80,57 mq	1.800,00 €/mq	€ 145.026,00	100,00%	€ 145.000,00
Bene N° 54 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4,	4,72 mq	1.800,00 €/mq	€ 8.496,00	100,00%	€ 9.000,00



interno 31, piano S1						
					Valore di stima:	€ 154.000,00

Valore di stima: € 154.000,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - riduzione oneri di "Trasformazione" e "Affrancazione"	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	0,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	1600,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€
6 - adeguamenti per vincolo locativo ed incertezza circa la restituzione del finanziamento (anticipazione)	28,00	%
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	0,00	€

Valore finale di stima: € 90.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

Valore finale di Stima escluso deprezzamento per vincolo locativo: 110.000,00 euro
(Valore arrotondato)

Prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato: 153.179,32 euro

LOTTO 28

- **Bene N° 55** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 8, piano 2 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale,



risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, un bagno (cieco), una camera e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°8 sita al piano terra della stessa Scala.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 59, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 104.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- Bene N° 56** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 33, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 33) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,00 mq, quella convenzionale risulta di 4,90 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 531, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 9.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 55 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 8, piano 2 - T	57,68 mq	1.800,00 €/mq	€ 103.824,00	100,00%	€ 104.000,00
Bene N° 56 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 33, piano S1	4,90 mq	1.800,00 €/mq	€ 8.820,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 113.000,00

Valore di stima: € 113.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - riduzione oneri di "Trasformazione" e "Affrancazione"	6000,00	€



2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	300,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	1200,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€
6 - adeguamenti per vincolo locativo ed incertezza circa la restituzione del finanziamento (anticipazione)	28,00	%
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	0,00	€

Valore finale di stima: € 65.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

Valore finale di Stima escluso deprezzamento per vincolo locativo: 80.000,00 euro
(Valore arrotondato)

Prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato: 121.971,08 euro

LOTTO 29

- **Bene N° 57** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 9, piano 2 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°9 sita al piano terra della stessa Scala.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 60, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 144.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO

(Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficaria).

- **Bene N° 58** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 35, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 35) in autorimessa comune ubicata al piano



seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,50 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 532, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 9.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 57 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 9, piano 2 - T	79,99 mq	1.800,00 €/mq	€ 143.982,00	100,00%	€ 144.000,00
Bene N° 58 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 35, piano S1	5,07 mq	1.800,00 €/mq	€ 9.126,00	100,00%	€ 9.000,00
				Valore di stima:	€ 153.000,00

Valore di stima: € 153.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - riduzione oneri di "Trasformazione" e "Affrancazione"	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	0,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	1500,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€
6 - adeguamenti per vincolo locativo ed incertezza circa la restituzione del finanziamento (anticipazione)	28,00	%
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	0,00	€



Valore finale di stima: € 90.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

Valore finale di Stima escluso deprezzamento per vincolo locativo: 110.000,00 euro
(Valore arrotondato)

Prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato: 153.179,32 euro

LOTTO 30

- **Bene N° 59** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 10, piano 2 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°10 sita al piano terra della stessa Scala.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 61, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 158.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO
(Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 60** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 40, piano S1
Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 40) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 114, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.000,00
TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO
(Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 59 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 10, piano 2 - T	87,74 mq	1.800,00 €/mq	€ 157.932,00	100,00%	€ 158.000,00
Bene N° 60 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 40, piano S1	5,07 mq	1.800,00 €/mq	€ 9.126,00	100,00%	€ 9.000,00
				Valore di stima:	€ 167.000,00

Valore di stima: € 167.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - riduzione oneri di "Trasformazione" e "Affrancazione"	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	3500,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	1600,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€
6 - adeguamenti per vincolo locativo ed incertezza circa la restituzione del finanziamento (anticipazione)	28,00	%
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	6,00	%

Valore finale di stima: € 85.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

Valore finale di Stima escluso deprezzamento per vincolo locativo: 105.000,00 euro
(Valore arrotondato)

Prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato: 165.278,00 euro

LOTTO 31



- **Bene N° 61** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 11, piano 3 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°11 sita al piano terra della stessa Scala.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 62, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 158.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 62** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 39, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 39) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,00 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 113, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 9.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 61 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 11, piano 3 - T	87,90 mq	1.800,00 €/mq	€ 158.220,00	100,00%	€ 158.000,00
Bene N° 62 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 39, piano S1	4,72 mq	1.800,00 €/mq	€ 8.496,00	100,00%	€ 9.000,00



Valore di stima:	€ 167.000,00
------------------	--------------

Valore di stima: € 167.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - riduzione oneri di "Trasformazione" e "Affrancazione"	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	2500,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	2000,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€
6 - adeguamenti per vincolo locativo ed incertezza circa la restituzione del finanziamento (anticipazione)	28,00	%
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	6,00	%

Valore finale di stima: € 85.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

Valore finale di Stima escluso deprezzamento per vincolo locativo: 105.000,00 euro
(Valore arrotondato)

Prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato: 164.778,32 euro

LOTTO 32

- **Bene N° 63** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 12, piano 3 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il



quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere, ripostiglio, balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°12 sita al piano terra della stessa Scala.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 63, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 145.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 64** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 38, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 38) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,50 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 535, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 9.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 63 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 12, piano 3 - T	80,53 mq	1.800,00 €/mq	€ 144.954,00	100,00%	€ 145.000,00
Bene N° 64 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 38, piano S1	5,07 mq	1.800,00 €/mq	€ 9.126,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 154.000,00

Valore di stima: € 154.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - riduzione oneri di "Trasformazione" e "Affrancazione"	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	0,00	€



3 - riduzione per spese condominiali insolute	1400,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€
6 - adeguamenti per vincolo locativo ed incertezza circa la restituzione del finanziamento (anticipazione)	28,00	%
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	0,00	€

Valore finale di stima: € 90.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

Valore finale di Stima escluso deprezzamento per vincolo locativo: 110.000,00 euro
(Valore arrotondato)

Prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato: 153.179,32 euro

LOTTO 33

- **Bene N° 65** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 13, piano 3 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, un bagno (cieco), una camera e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°13 sita al piano terra della stessa Scala.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 64, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 104.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO
(Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 66** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 37, piano S1
Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 37) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana -



Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,50 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 534, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 9.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO
(Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 65 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 13, piano 3 - T	57,68 mq	1.800,00 €/mq	€ 103.824,00	100,00%	€ 104.000,00
Bene N° 66 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 37, piano S1	5,07 mq	1.800,00 €/mq	€ 9.126,00	100,00%	€ 9.000,00
				Valore di stima:	€ 113.000,00

Valore di stima: € 113.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - riduzione oneri di "Trasformazione" e "Affrancazione"	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	300,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	1300,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€
6 - adeguamenti per vincolo locativo ed incertezza circa la restituzione del finanziamento (anticipazione)	28,00	%
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	0,00	€

Valore finale di stima: € 65.000,00



n.b. valore finale di stima arrotondato.

Valore finale di Stima escluso deprezzamento per vincolo locativo: 80.000,00 euro
(Valore arrotondato)

Prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato: 121.971,08 euro

LOTTO 34

- **Bene N° 67** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 14, piano 3 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°14 sita al piano terra della stessa Scala.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 65, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 144.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO

(Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 68** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 36, piano S1
Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 36) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 533, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.000,00
TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO
(Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 67 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 14, piano 3 - T	80,01 mq	1.800,00 €/mq	€ 144.018,00	100,00%	€ 144.000,00
Bene N° 68 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 36, piano S1	4,72 mq	1.800,00 €/mq	€ 8.496,00	100,00%	€ 9.000,00
				Valore di stima:	€ 153.000,00

Valore di stima: € 153.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - riduzione oneri di "Trasformazione" e "Affrancazione"	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	0,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	1600,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€
6 - adeguamenti per vincolo locativo ed incertezza circa la restituzione del finanziamento (anticipazione)	28,00	%
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	0,00	€

Valore finale di stima: € 90.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

Valore finale di Stima escluso deprezzamento per vincolo locativo: 110.000,00 euro
(Valore arrotondato)

Prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato: 153.179,32 euro

LOTTO 35

- **Bene N° 69** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 15, piano 3 - T



Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°15 sita al piano terra della stessa Scala.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 66, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 157.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 70** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 34, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 34) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 14,00 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 108, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 9.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 69 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 15, piano 3 - T	87,46 mq	1.800,00 €/mq	€ 157.428,00	100,00%	€ 157.000,00
Bene N° 70 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 34, piano S1	5,07 mq	1.800,00 €/mq	€ 9.126,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 166.000,00



Valore di stima: € 166.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - riduzione oneri di "Trasformazione" e "Affrancazione"	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	0,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	1700,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€
6 - adeguamenti per vincolo locativo ed incertezza circa la restituzione del finanziamento (anticipazione)	28,00	%
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	6,00	%

Valore finale di stima: € 85.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

Valore finale di Stima escluso deprezzamento per vincolo locativo: 110.000,00 euro
(Valore arrotondato)

Prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato: 163.748,63 euro

LOTTO 36

- **Bene N° 71** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 16, piano 4 - T
Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno



cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°16 sita al piano terra della stessa Scala.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 67, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 157.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO
(Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- Bene N° 72** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 32, piano S1
Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 32) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 106, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.000,00
TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO
(Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 71 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 16, piano 4 - T	87,46 mq	1.800,00 €/mq	€ 157.428,00	100,00%	€ 157.000,00
Bene N° 72 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 32, piano S1	4,72 mq	1.800,00 €/mq	€ 8.496,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 166.000,00

Valore di stima: € 166.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - riduzione oneri di "Trasformazione" e "Affrancazione"	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	3000,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	1700,00	€



4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€
6 - adeguamenti per vincolo locativo ed incertezza circa la restituzione del finanziamento (anticipazione)	28,00	%
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	6,00	%

Valore finale di stima: € 85.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

Valore finale di Stima escluso deprezzamento per vincolo locativo: 105.000,00 euro
(Valore arrotondato)

Prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato: 163.748,63 euro

LOTTO 37

- **Bene N° 73** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 17, piano 4 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere, ripostiglio, balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°17 sita al piano terra della stessa Scala.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 68, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 145.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO
(Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 74** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 30, piano S1
Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 30) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a



mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,50 mq, quella convenzionale risulta di 5,25 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 104, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 9.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO
(Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 73 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 17, piano 4 - T	80,51 mq	1.800,00 €/mq	€ 144.918,00	100,00%	€ 145.000,00
Bene N° 74 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 30, piano S1	5,25 mq	1.800,00 €/mq	€ 9.450,00	100,00%	€ 9.000,00
				Valore di stima:	€ 154.000,00

Valore di stima: € 154.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - riduzione oneri di "Trasformazione" e "Affrancazione"	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	0,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	1800,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€
6 - adeguamenti per vincolo locativo ed incertezza circa la restituzione del finanziamento (anticipazione)	28,00	%
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	0,00	€

Valore finale di stima: € 90.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.



Valore finale di Stima escluso deprezzamento per vincolo locativo: 110.000,00 euro
(Valore arrotondato)

Prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato: 153.179,32 euro

LOTTO 38

- **Bene N° 75** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 18, piano 4 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, un bagno (cieco), una camera e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°18 sita al piano terra della stessa Scala.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 69, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 104.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO
(Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 76** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 28, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 28) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,00 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 530, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 9.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO
(Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 75 - Appartamento Roma (RM) - via	57,68 mq	1.800,00 €/mq	€ 103.824,00	100,00%	€ 104.000,00



Nocera Terinese 22, scala B, interno 18, piano 4 - T					
Bene N° 76 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 28, piano S1	4,72 mq	1.800,00 €/mq	€ 8.496,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 113.000,00

Valore di stima: € 113.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - riduzione oneri di "Trasformazione" e "Affrancazione"	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	300,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	1300,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€
6 - adeguamenti per vincolo locativo ed incertezza circa la restituzione del finanziamento (anticipazione)	28,00	%
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	0,00	€

Valore finale di stima: € 65.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

Valore finale di Stima escluso deprezzamento per vincolo locativo: 80.000,00 euro
(Valore arrotondato)

Prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato: 121.971,08 euro

LOTTO 39

- Bene N° 77** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 19, piano 4 - T
 Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona



C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°19 sita al piano terra della stessa Scala.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 70, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 144.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO

(Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- Bene N° 78** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 26, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 26) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,90 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 528, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 9.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO

(Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 77 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 19, piano 4 - T	80,01 mq	1.800,00 €/mq	€ 144.018,00	100,00%	€ 144.000,00
Bene N° 78 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 26, piano S1	4,90 mq	1.800,00 €/mq	€ 8.820,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 153.000,00



Valore di stima: € 153.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - riduzione oneri di "Trasformazione" e "Affrancazione"	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	0,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	2500,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€
6 - adeguamenti per vincolo locativo ed incertezza circa la restituzione del finanziamento (anticipazione)	28,00	%
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	0,00	€

Valore finale di stima: € 85.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

Valore finale di Stima escluso deprezzamento per vincolo locativo: 110.000,00 euro
(Valore arrotondato)

Prezzo di massima cessione così come determinato/adeguato: 153.179,32 euro

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 gli allegati, i documenti e le norme richiamati sono parte integrante e sostanziale della Relazione.

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 30/05/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ISPEZIONI_IPOTECARIE_E_ATTI_NOTARILI
- ✓ 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 - VERBALI_ACCESSO
- ✓ Altri allegati - CALCOLO ONERI "TRASFORMAZIONE"
- ✓ Altri allegati - ALTRA



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 2, piano 1 - T
Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere, ripostiglio, balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°2 sita al piano terra della stessa Scala. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 30, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue: - il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E"; - Rete Ecologica: nulla da segnalare; - Carta della qualità: nulla da segnalare; - PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale): - TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore; - TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR). Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 2, piano S1
Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 2) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 76, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

Prezzo base d'asta: € 80.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 4, piano 1 - T
Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona



"Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno nagolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°4 sita al piano terra della stessa Scala. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 32, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue: - il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E"; - Rete Ecologica: nulla da segnalare; - Carta della qualità: nulla da segnalare; - PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale): - TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore; - TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR). Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 4, piano S1
Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 4) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 78, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

Prezzo base d'asta: € 80.000,00

LOTTO 6

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 6, piano 2 - T
Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale,



risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°6 sita al piano terra della stessa Scala. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 34, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue: - il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E"; - Rete Ecologica: nulla da segnalare; - Carta della qualità: nulla da segnalare; - PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale): - TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore; - TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR). Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

- **Bene N° 12** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 6, piano S1
Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 6) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 14,00 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 512, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

Prezzo base d'asta: € 85.000,00

LOTTO 7

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 7, piano 2 - T
Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°7 sita al piano terra della stessa Scala. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 35, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione



Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue: - il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E"; - Rete Ecologica: nulla da segnalare; - Carta della qualità: nulla da segnalare; - PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale): - TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore; - TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR). Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 7, piano S1
Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 7) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 513, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

Prezzo base d'asta: € 80.000,00

LOTTO 9

- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 9, piano 2 - T
Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°9 sita al piano terra della stessa Scala. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 37, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue: - il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E"; - Rete Ecologica: nulla da segnalare; - Carta della qualità: nulla da segnalare; - PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale): - TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore; - TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR). Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.



- **Bene N° 18** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 9, piano S1
Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 9) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 515, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

Prezzo base d'asta: € 80.000,00

LOTTO 10

- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 10, piano 2 - T
Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°10 sita al piano terra della stessa Scala. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 38, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue: - il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E"; - Rete Ecologica: nulla da segnalare; - Carta della qualità: nulla da segnalare; - PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale): - TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore; - TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR). Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.
- **Bene N° 20** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 10, piano S1
Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 10) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,00 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 516, Categoria C6



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

Prezzo base d'asta: € 85.000,00

LOTTO 11

- **Bene N° 21** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 11, piano 3 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°11 sita al piano terra della stessa Scala.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 39, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue: - il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E"; - Rete Ecologica: nulla da segnalare; - Carta della qualità: nulla da segnalare; - PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale): - TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore; - TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR). Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

- **Bene N° 22** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 11, piano S1
Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 11) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,50 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 517, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

Prezzo base d'asta: € 90.000,00

LOTTO 12



- **Bene N° 23** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 12, piano 3 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°12 sita al piano terra della stessa Scala. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 40, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue: - il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E"; - Rete Ecologica: nulla da segnalare; - Carta della qualità: nulla da segnalare; - PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale): - TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore; - TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR). Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

- **Bene N° 24** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 12, piano S1
Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 12) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 86, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

Prezzo base d'asta: € 80.000,00

LOTTO 17

- **Bene N° 33** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 17, piano 4 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori



terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°17 sita al piano terra della stessa Scala. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 45, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue: - il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E"; - Rete Ecologica: nulla da segnalare; - Carta della qualità: nulla da segnalare; - PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale): - TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore; - TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR). Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

- **Bene N° 34** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 17, piano S1
Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 17) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 519, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

Prezzo base d'asta: € 85.000,00

LOTTO 19

- **Bene N° 37** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 19, piano 4 - T
Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°19



sita al piano terra della stessa Scala. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 47, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue: - il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E"; - Rete Ecologica: nulla da segnalare; - Carta della qualità: nulla da segnalare; - PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale): - TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore; - TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR). Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

- **Bene N° 38** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 19, piano S1 Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 19) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,00 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 521, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

Prezzo base d'asta: € 80.000,00

LOTTO 20

- **Bene N° 39** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 20, piano 4 - T Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°20 sita al piano terra della stessa Scala. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 48, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue: - il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E"; - Rete Ecologica: nulla da segnalare; - Carta della qualità: nulla da segnalare; - PTPR (Piano



Territoriale Paesistico Regionale): - TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore; - TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR). Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

- **Bene N° 40** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 20, piano S1
Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 20) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 22,00 mq, quella convenzionale risulta di 8,40 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 522, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

Prezzo base d'asta: € 95.000,00

LOTTO 21

- **Bene N° 41** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 1, piano 1 - T
Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°1 sita al piano terra della stessa Scala. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 52, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue: - il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E"; - Rete Ecologica: nulla da segnalare; - Carta della qualità: nulla da segnalare; - PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale): - TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore; - TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR). Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.
- **Bene N° 42** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 21, piano S1
Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 21) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana -



Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 21,00 mq, quella convenzionale risulta di 7,87 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 523, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

Prezzo base d'asta: € 90.000,00

LOTTO 22

- **Bene N° 43** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 2, piano 1 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere, ripostiglio, balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°2 sita al piano terra della stessa Scala. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 53, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue: - il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E"; - Rete Ecologica: nulla da segnalare; - Carta della qualità: nulla da segnalare; - PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale): - TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore; - TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR). Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

- **Bene N° 44** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 22, piano S1
Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 22) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,00 mq, quella convenzionale risulta di 4,90 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 524, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.



Prezzo base d'asta: € 90.000,00

LOTTO 23

- **Bene N° 45** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 3, piano 1 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, un bagno (cieco), una camera e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°3 sita al piano terra della stessa Scala. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 54, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue: - il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E"; - Rete Ecologica: nulla da segnalare; - Carta della qualità: nulla da segnalare; - PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale): - TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore; - TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR). Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

- **Bene N° 46** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 23, piano S1
Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 23) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 525, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

Prezzo base d'asta: € 65.000,00

LOTTO 24

- **Bene N° 47** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 4, piano 1 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è



parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°4 sita al piano terra della stessa Scala. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 55, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue: - il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E"; - Rete Ecologica: nulla da segnalare; - Carta della qualità: nulla da segnalare; - PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale): - TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore; - TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR). Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

- **Bene N° 48** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 25, piano S1
Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 25) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,00 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 527, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

Prezzo base d'asta: € 90.000,00

LOTTO 25

- **Bene N° 49** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 5, piano 1 - T
Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito



da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°5 sita al piano terra della stessa Scala. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 56, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue: - il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E"; - Rete Ecologica: nulla da segnalare; - Carta della qualità: nulla da segnalare; - PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale): - TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore; - TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR). Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

- **Bene N° 50** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 27, piano S1
Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 27) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,00 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 529, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

Prezzo base d'asta: € 85.000,00

LOTTO 26

- **Bene N° 51** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 6, piano 2 - T
Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°6 sita al piano terra della stessa Scala. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 57, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)



Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue: – il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E"; – Rete Ecologica: nulla da segnalare; – Carta della qualità: nulla da segnalare; – PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale): - TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore; - TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR). Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

- **Bene N° 52** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 29, piano S1
Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 29) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 103, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)
Destinazione urbanistica: Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

Prezzo base d'asta: € 85.000,00

LOTTO 27

- **Bene N° 53** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 7, piano 2 - T
Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere, ripostiglio, balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°7 sita al piano terra della stessa Scala. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 58, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue: – il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E"; – Rete Ecologica: nulla da segnalare; – Carta della qualità: nulla da segnalare; – PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale): - TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore; - TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art.



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

- **Bene N° 54** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 31, piano S1
Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 31) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 105, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

Prezzo base d'asta: € 90.000,00

LOTTO 28

- **Bene N° 55** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 8, piano 2 - T
Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, un bagno (cieco), una camera e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°8 sita al piano terra della stessa Scala. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 59, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue: - il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E"; - Rete Ecologica: nulla da segnalare; - Carta della qualità: nulla da segnalare; - PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale): - TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore; - TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR). Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.
- **Bene N° 56** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 33, piano S1
Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 33) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a



mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,00 mq, quella convenzionale risulta di 4,90 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 531, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

Prezzo base d'asta: € 65.000,00

LOTTO 29

- **Bene N° 57** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 9, piano 2 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°9 sita al piano terra della stessa Scala. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 60, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue: - il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E"; - Rete Ecologica: nulla da segnalare; - Carta della qualità: nulla da segnalare; - PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale): - TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore; - TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR). Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

- **Bene N° 58** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 35, piano S1
Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 35) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,50 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 532, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

Prezzo base d'asta: € 90.000,00



LOTTO 30

- **Bene N° 59** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 10, piano 2 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°10 sita al piano terra

della stessa Scala. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 61, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue: - il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E"; - Rete Ecologica: nulla da segnalare; - Carta della qualità: nulla da segnalare; - PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale): - TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore; - TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR). Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

- **Bene N° 60** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 40, piano S1
Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 40) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 114, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

Prezzo base d'asta: € 85.000,00

LOTTO 31

- **Bene N° 61** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 11, piano 3 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona



C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°11 sita al piano terra della stessa Scala. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 62, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue: - il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E"; - Rete Ecologica: nulla da segnalare; - Carta della qualità: nulla da segnalare; - PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale): - TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore; - TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR). Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

- **Bene N° 62** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 39, piano S1
Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 39) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,00 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 113, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

Prezzo base d'asta: € 85.000,00

LOTTO 32

- **Bene N° 63** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 12, piano 3 - T
Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti".



L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere, ripostiglio, balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°12 sita al piano terra della stessa Scala. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 63, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue: - il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E"; - Rete Ecologica: nulla da segnalare; - Carta della qualità: nulla da segnalare; - PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale): - TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore; - TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR). Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

- **Bene N° 64** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 38, piano S1
Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 38) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,50 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 535, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

Prezzo base d'asta: € 90.000,00

LOTTO 33

- **Bene N° 65** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 13, piano 3 - T
Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, un bagno (cieco), una camera e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°13 sita al piano terra della stessa Scala. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 64, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue: - il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione



ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E"; - Rete Ecologica: nulla da segnalare; - Carta della qualità: nulla da segnalare; - PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale): - TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore; - TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR). Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

- **Bene N° 66** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 37, piano S1
Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 37) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,50 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 534, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

Prezzo base d'asta: € 65.000,00

LOTTO 34

- **Bene N° 67** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 14, piano 3 - T
Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°14 sita al piano terra della stessa Scala. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 65, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue: - il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E"; - Rete Ecologica: nulla da segnalare; - Carta della qualità: nulla da segnalare; - PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale): - TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore; - TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR). Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.



- **Bene N° 68** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 36, piano S1
 Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 36) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 533, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

Prezzo base d'asta: € 90.000,00

LOTTO 35

- **Bene N° 69** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 15, piano 3 - T
 Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°15 sita al piano terra della stessa Scala. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 66, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue: - il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E"; - Rete Ecologica: nulla da segnalare; - Carta della qualità: nulla da segnalare; - PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale): - TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore; - TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR). Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.
- **Bene N° 70** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 34, piano S1
 Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 34) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 14,00 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 108, Categoria C6



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

Prezzo base d'asta: € 85.000,00

LOTTO 36

- **Bene N° 71** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 16, piano 4 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°16 sita al piano terra della stessa Scala.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 67, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue: - il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E"; - Rete Ecologica: nulla da segnalare; - Carta della qualità: nulla da segnalare; - PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale): - TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore; - TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR). Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

- **Bene N° 72** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 32, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 32) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 106, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

Prezzo base d'asta: € 85.000,00

LOTTO 37



- **Bene N° 73** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 17, piano 4 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere, ripostiglio, balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°17 sita al piano terra della stessa Scala. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 68, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue: - il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E"; - Rete Ecologica: nulla da segnalare; - Carta della qualità: nulla da segnalare; - PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale): - TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore; - TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR). Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

- **Bene N° 74** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 30, piano S1
Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 30) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,50 mq, quella convenzionale risulta di 5,25 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 104, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

Prezzo base d'asta: € 90.000,00

LOTTO 38

- **Bene N° 75** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 18, piano 4 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori



terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, un bagno (cieco), una camera e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°18 sita al piano terra della stessa Scala. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 69, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue: - il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E"; - Rete Ecologica: nulla da segnalare; - Carta della qualità: nulla da segnalare; - PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale): - TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore; - TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR). Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

- **Bene N° 76** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 28, piano S1
Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 28) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,00 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 530, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

Prezzo base d'asta: € 65.000,00

LOTTO 39

- **Bene N° 77** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 19, piano 4 - T
Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°19 sita



al piano terra della stessa Scala.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 70, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue: - il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E"; - Rete Ecologica: nulla da segnalare; - Carta della qualità: nulla da segnalare; - PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale): - TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore; - TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR). Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

- **Bene N° 78** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 26, piano S1
Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 26) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,90 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 528, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)
Destinazione urbanistica: Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

Prezzo base d'asta: € 85.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 54/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.000,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 2, piano 1 - T		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 30, Categoria A2	Superficie	80,51 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.		
Descrizione:	Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere, ripostiglio, balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°2 sita al piano terra della stessa Scala.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 4 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 2, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 76, Categoria C6	Superficie	5,07 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.		
Descrizione:	Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 2) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq.		



Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.000,00

Bene N° 7 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 4, piano 1 - T		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 32, Categoria A2	Superficie	79,01 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.		
Descrizione:	<p>Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno nagolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°4 sita al piano terra della stessa Scala.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 8 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 4, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 78, Categoria C6	Superficie	4,72 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.		
Descrizione:	<p>Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 4) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del</p>		



	complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.000,00

Bene N° 11 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 6, piano 2 - T		
Diritto reale:	Proprietà superficciaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 34, Categoria A2	Superficie	87,46 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.		
Descrizione:	<p>Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°6 sita al piano terra della stessa Scala.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 12 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 6, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficciaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 512, Categoria C6	Superficie	5,07 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.		



Descrizione:	Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 6) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 14,00 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.000,00

Bene N° 13 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 7, piano 2 - T		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 35, Categoria A2	Superficie	80,51 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.		
Descrizione:	Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°7 sita al piano terra della stessa Scala.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 14 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 7, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 513, Categoria C6	Superficie	4,72 mq



Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.
Descrizione:	Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 7) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.000,00

Bene N° 17 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 9, piano 2 - T		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 37, Categoria A2	Superficie	79,01 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.		
Descrizione:	Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°9 sita al piano terra della stessa Scala.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 18 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 9, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati	Superficie	4,72 mq



	- Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 515, Categoria C6		
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.		
Descrizione:	Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 9) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.000,00

Bene N° 19 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 10, piano 2 - T		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 38, Categoria A2	Superficie	87,78 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.		
Descrizione:	Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°10 sita al piano terra della stessa Scala.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 20 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 10, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 516, Categoria C6	Superficie	4,72 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.		
Descrizione:	Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 10) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,00 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.000,00

Bene N° 21 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 11, piano 3 - T		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 39, Categoria A2	Superficie	87,44 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.		
Descrizione:	Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°11 sita al piano terra della stessa Scala.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



Bene N° 22 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 11, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficciaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 517, Categoria C6	Superficie	5,07 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.		
Descrizione:	Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 11) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,50 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 12 - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.000,00

Bene N° 23 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 12, piano 3 - T		
Diritto reale:	Proprietà superficciaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 40, Categoria A2	Superficie	80,49 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.		
Descrizione:	Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°12 sita al piano terra della stessa Scala.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile
------------------------------	---

Bene N° 24 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 12, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 86, Categoria C6	Superficie	4,72 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.		
Descrizione:	Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 12) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 17 - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.000,00

Bene N° 33 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 17, piano 4 - T		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 45, Categoria A2	Superficie	80,55 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.		
Descrizione:	Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°17 sita al piano terra della stessa Scala.		



Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

Bene N° 34 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 17, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 519, Categoria C6	Superficie	4,72 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.		
Descrizione:	Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 17) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 19 - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.000,00

Bene N° 37 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 19, piano 4 - T		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 47, Categoria A2	Superficie	79,01 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.		
Descrizione:	Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono		



	presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°19 sita al piano terra della stessa Scala.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

Bene N° 38 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 19, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 521, Categoria C6	Superficie	4,72 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.		
Descrizione:	Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 19) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,00 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 20 - PREZZO BASE D'ASTA: € 95.000,00

Bene N° 39 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 20, piano 4 - T		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 48, Categoria A2	Superficie	87,41 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.		
Descrizione:	Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali		



	commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°20 sita al piano terra della stessa Scala.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

Bene N° 40 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 20, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 522, Categoria C6	Superficie	8,40 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.		
Descrizione:	Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 20) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 22,00 mq, quella convenzionale risulta di 8,40 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 21 - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.000,00

Bene N° 41 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 1, piano 1 - T		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 52, Categoria A2	Superficie	87,46 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.		
Descrizione:	Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in		



	particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°1 sita al piano terra della stessa Scala.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

Bene N° 42 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 21, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 523, Categoria C6	Superficie	7,87 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.		
Descrizione:	Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 21) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 21,00 mq, quella convenzionale risulta di 7,87 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 22 - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.000,00

Bene N° 43 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 2, piano 1 - T		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 53, Categoria A2	Superficie	80,51 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del		



	soprallugo.
Descrizione:	Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere, ripostiglio, balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°2 sita al piano terra della stessa Scala.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

Bene N° 44 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 22, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 524, Categoria C6	Superficie	4,90 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.		
Descrizione:	Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 22) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,00 mq, quella convenzionale risulta di 4,90 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 23 - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.000,00

Bene N° 45 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 3, piano 1 - T		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati	Superficie	57,68 mq



	- Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 54, Categoria A2		
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.		
Descrizione:	Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, un bagno (cieco), una camera e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°3 sita al piano terra della stessa Scala.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 46 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 23, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficciaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 525, Categoria C6	Superficie	4,72 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.		
Descrizione:	Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 23) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 24 - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.000,00

Bene N° 47 - Appartamento	
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 4, piano 1 - T



Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 55, Categoria A2	Superficie	80,07 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.		
Descrizione:	Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°4 sita al piano terra della stessa Scala.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 48 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 25, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 527, Categoria C6	Superficie	4,72 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.		
Descrizione:	Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 25) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,00 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 25 - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.000,00



Bene N° 49 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 5, piano 1 - T		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 56, Categoria A2	Superficie	87,46 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.		
Descrizione:	<p>Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°5 sita al piano terra della stessa Scala.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 50 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 27, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 529, Categoria C6	Superficie	4,72 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.		
Descrizione:	<p>Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 27) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,00 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



LOTTO 26 - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.000,00

Bene N° 51 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 6, piano 2 - T		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 57, Categoria A2	Superficie	87,46 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.		
Descrizione:	Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°6 sita al piano terra della stessa Scala.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 52 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 29, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 103, Categoria C6	Superficie	5,07 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.		
Descrizione:	Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 29) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile
------------------------------	---

LOTTO 27 - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.000,00

Bene N° 53 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 7, piano 2 - T		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 58, Categoria A2	Superficie	80,57 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.		
Descrizione:	<p>Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere, ripostiglio, balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°7 sita al piano terra della stessa Scala.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 54 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 31, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 105, Categoria C6	Superficie	4,72 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.		
Descrizione:	<p>Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 31) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.</p>		



Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 28 - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.000,00

Bene N° 55 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 8, piano 2 - T		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 59, Categoria A2	Superficie	57,68 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.		
Descrizione:	<p>Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, un bagno (cieco), una camera e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°8 sita al piano terra della stessa Scala.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 56 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 33, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 531, Categoria C6	Superficie	4,90 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.		
Descrizione:	<p>Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 33) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul</p>		



	lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,00 mq, quella convenzionale risulta di 4,90 mq.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 29 - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.000,00

Bene N° 57 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 9, piano 2 - T		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 60, Categoria A2	Superficie	79,99 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.		
Descrizione:	<p>Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°9 sita al piano terra della stessa Scala.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 58 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 35, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 532, Categoria C6	Superficie	5,07 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO. n.b. lo stato		



	conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.
Descrizione:	Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 35) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,50 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 30 - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.000,00

Bene N° 59 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 10, piano 2 - T		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 61, Categoria A2	Superficie	87,74 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.		
Descrizione:	Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 2 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°10 sita al piano terra della stessa Scala.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 60 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 40, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati	Superficie	5,07 mq



	- Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 114, Categoria C6		
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.		
Descrizione:	Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 40) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 31 - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.000,00

Bene N° 61 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 11, piano 3 - T		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 62, Categoria A2	Superficie	87,90 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.		
Descrizione:	Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°11 sita al piano terra della stessa Scala.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 62 - Posto auto	
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 39, piano S1



Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 113, Categoria C6	Superficie	4,72 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.		
Descrizione:	Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 39) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,00 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 32 - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.000,00

Bene N° 63 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 12, piano 3 - T		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 63, Categoria A2	Superficie	80,53 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.		
Descrizione:	Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere, ripostiglio, balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°12 sita al piano terra della stessa Scala.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



Bene N° 64 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 38, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 535, Categoria C6	Superficie	5,07 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del sopralluogo.		
Descrizione:	Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 38) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,50 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 33 - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.000,00

Bene N° 65 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 13, piano 3 - T		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 64, Categoria A2	Superficie	57,68 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del sopralluogo.		
Descrizione:	Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, un bagno (cieco), una camera e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°13 sita al piano terra della stessa Scala.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo
------------------------------	--------------------------------

Bene N° 66 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 37, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 534, Categoria C6	Superficie	5,07 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del sopralluogo.		
Descrizione:	Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 37) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,50 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 34 - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.000,00

Bene N° 67 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 14, piano 3 - T		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 65, Categoria A2	Superficie	80,01 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del sopralluogo.		
Descrizione:	Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°14 sita al piano terra della stessa Scala.		



Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

Bene N° 68 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 36, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 533, Categoria C6	Superficie	4,72 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.		
Descrizione:	Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 36) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 35 - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.000,00

Bene N° 69 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 15, piano 3 - T		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 66, Categoria A2	Superficie	87,46 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.		
Descrizione:	Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono		



	presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°15 sita al piano terra della stessa Scala.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

Bene N° 70 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 34, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 108, Categoria C6	Superficie	5,07 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.		
Descrizione:	Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 34) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 14,00 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 36 - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.000,00

Bene N° 71 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 16, piano 4 - T		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 67, Categoria A2	Superficie	87,46 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.		
Descrizione:	Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali		



	commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°16 sita al piano terra della stessa Scala.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

Bene N° 72 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 32, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 106, Categoria C6	Superficie	4,72 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.		
Descrizione:	Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 32) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 37 - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.000,00

Bene N° 73 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 17, piano 4 - T		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 68, Categoria A2	Superficie	80,51 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.		
Descrizione:	Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in		



	particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere, ripostiglio, balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°17 sita al piano terra della stessa Scala.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

Bene N° 74 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 30, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 104, Categoria C6	Superficie	5,25 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.		
Descrizione:	Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 30) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,50 mq, quella convenzionale risulta di 5,25 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 38 - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.000,00

Bene N° 75 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 18, piano 4 - T		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 69, Categoria A2	Superficie	57,68 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del		



	soprallugo.
Descrizione:	Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, un bagno (cieco), una camera e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°18 sita al piano terra della stessa Scala.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

Bene N° 76 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 28, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 530, Categoria C6	Superficie	4,72 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.		
Descrizione:	Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 28) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,00 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 39 - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.000,00

Bene N° 77 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 19, piano 4 - T		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati	Superficie	80,01 mq



	- Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 70, Categoria A2		
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.		
Descrizione:	Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°19 sita al piano terra della stessa Scala.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 78 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 26, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficciaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 528, Categoria C6	Superficie	4,90 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO. n.b. lo stato conservativo è quello rilevato alla data del soprallugo.		
Descrizione:	Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 26) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,90 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

