
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II. - PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C. ARCH. ROSSETTI ANDREA,
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE **R.G.E. 874/2021**

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX

Roma (RM)

contro

XXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX

Nato a XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX

Nata a XXXXXXXXXXXXX



PROPRIETA' SUPERFICIARIA APPARTAMENTO RESIDENZIALE CON CANTINA
E POSTO AUTO IN AUTORIMESSA COLLETTIVA
(LOTTO UNICO)
ROMA, VIA LANFRANCO MAROI NN. 30 E 32



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali	15
Precisazioni.....	18
Patti.....	18
Stato conservativo	18
Parti Comuni.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici	19
Caratteristiche costruttive prevalenti	19
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli	20
Normativa urbanistica	22
Regolarità edilizia	24
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Stima / Formazione lotti	26
Riepilogo bando d'asta.....	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 874/2021 del R.G.E.....	35



INCARICO

Con provvedimento del 01/07/2022, il sottoscritto arch. Rossetti Andrea, con studio in Via Bassano del Grappa, 16 - 00195 - Roma (RM), email an.rossetti@awn.it; archarossetti@gmail.com, PEC an.rossetti@pec.archrm.it, Tel. 06 45434499, Fax 06 233224864, veniva nominato esperto ex art. 568 c.p.c., e in data 07/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **PROP. SUPERFICIARIA Bene N° 1** - Appartamento residenziale (int.5) con cantina (int.14) ubicato a Roma (RM) - Via Lanfranco Maroi 32, interno 5, piano 1 - S1
- **PROP. SUPERFICIARIA Bene N° 2** - Posto auto coperto ubicato a Roma (RM) - Via Lanfranco Maroi 30, interno 1, piano S1

DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO RESIDENZIALE (INT. 5) CON CANTINA (INT. 14)
UBICATO A ROMA (RM) - VIA LANFRANCO MAROI 32, PIANO 1 - S1**

**BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA LANFRANCO
MAROI 30, INTERNO 1, PIANO S1**

Il compendio immobiliare oggetto di stima è sito nel Comune di Roma, Municipio XI, nel quartiere Trullo che si estende sul suburbio S. VII - PORTUENSE - e precisamente in via Lanfranco Maroi nn. 30 e 32.

Il quartiere confina:

- a nord con le zone urbanistiche 15B Corviale e 16A Colli Portuensi;
- a est con le zone urbanistiche 15B Portuense e 15C Pian due Torri;
- a sud - est con la zona urbanistica 12A Eur;
- a sud con la zona urbanistica 12X Tor di Valle;
- a ovest con la zona urbanistica 12E Magliana.

L'area in cui ricadono i beni pignorati è dotata di un discreto livello di servizi e infrastrutture, e risulta collegata con il centro di Roma tramite via Portuense e la linea bus 773, che mettono in comunicazione la zona alla stazione ferroviaria Trastevere.

Il fabbricato è sito all'interno di un complesso immobiliare con accesso da via Lanfranco Maroi nn. 30/32, mediante cancello pedonale e carrabile. Il compendio immobiliare pignorato fa parte di un fabbricato con destinazione residenziale ed è caratterizzato da un mediocre stato di conservazione e manutenzione. L'edificio si sviluppa su 5 piani fuori terra. Al piano seminterrato si trovano le cantine e i posti auto, al piano terra, primo, secondo, terzo e quarto piano si trovano gli appartamenti, mentre al quinto piano si trovano i locali tecnici e le terrazze condominiali.



LOCALIZZAZIONE FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE GLI IMMOBILI PIGNORATI - mappa Google Earth



La vendita dei beni non è soggetta a IVA.

VISTA ESTERNA FABBRICATO



IMMAGINE N°1



IMMAGINE N°2



IMMAGINE N°3



INGRESSO CARRABILE E PEDONALE FABBRICATO



IMMAGINE N°4



IMMAGINE N°5



IMMAGINE N°6

PORTONE INGRESSO



IMMAGINE N°7

VANO SCALA E ASCENSORE



IMMAGINE N°8

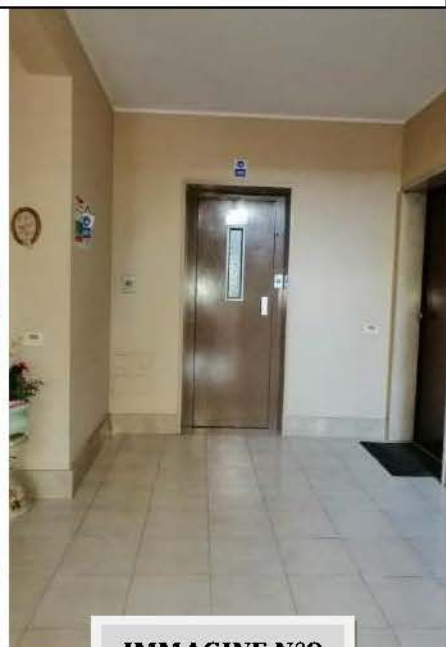


IMMAGINE N°9



ACCESSO AUTORIMESSA - PIANO S1



IMMAGINE N°10

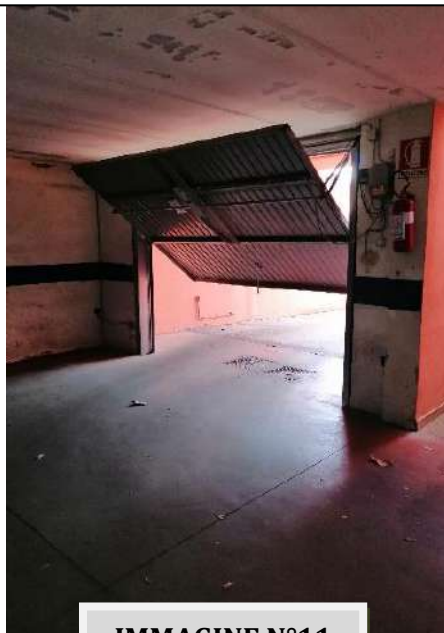


IMMAGINE N°11

CORRIDOIO ACCESSO CANTINE - P S1



IMMAGINE N°12

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti esecutati:

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà superficiaria 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX
Nato a XXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXX (Proprietà superficiaria 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX
Nato a XXXXXXXXXXXXXXXX

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO RESIDENZIALE (INT. 5) CON CANTINA (INT.14) UBICATO A ROMA (RM) - VIA LANFRANCO MAROI 32, PIANO 1 - S1

Appartamento int. 5 confinante con: appartamento int. 6, vano scala e area comune per due lati, salvo altri.

Locale ad uso cantina int. 14 confinante con: cantina n.13, cantina n. 15 e corridoio condominiale, salvo altri.

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LANFRANCO MAROI 30, INTERNO 1, PIANO S1

Posto auto coperto int. 1 confinante con: posto auto n. 2, spazio di manovra e intercapedine, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO RESIDENZIALE (INT. 5) CON CANTINA (INT.14) UBICATO A ROMA (RM) - VIA LANFRANCO MAROI 32, PIANO 1 - S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	74,00 mq	86,00 mq	1,00	86,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	-	1
Cantina	4,00 mq	5,70 mq	0,20	1,14 mq	4,10 m	S1
Totale superficie convenzionale (commerciale):				88,39 mq		

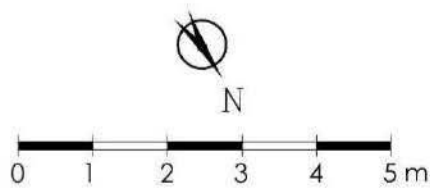
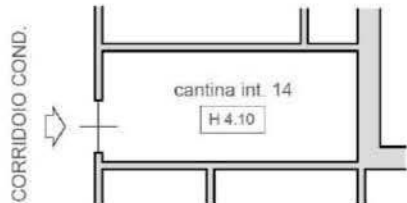


STATO DEI LUOGHI - APPARTAMENTO INT. 5, PIANO PRIMO

ALTRA
UNITA'
IMMOBILIARE



STATO DEI LUOGHI - CANTINA INT. 14, PIANO S1



INGRESSO APP. INT 5 - VANO SCALA



IMMAGINE N°13

INGRESSO



IMMAGINE N°14

INGRESSO / SOGGIORNO



IMMAGINE N°15



SOGGIORNO



IMMAGINE N°16



IMMAGINE N°17



IMMAGINE N°18

CUCINA



IMMAGINE N°19



IMMAGINE N°20



IMMAGINE N°21



CAMERA 1



IMMAGINE N°22



IMMAGINE N°23



IMMAGINE N°24

CAMERA 2



IMMAGINE N°25



IMMAGINE N°26



IMMAGINE N°27



WC 1

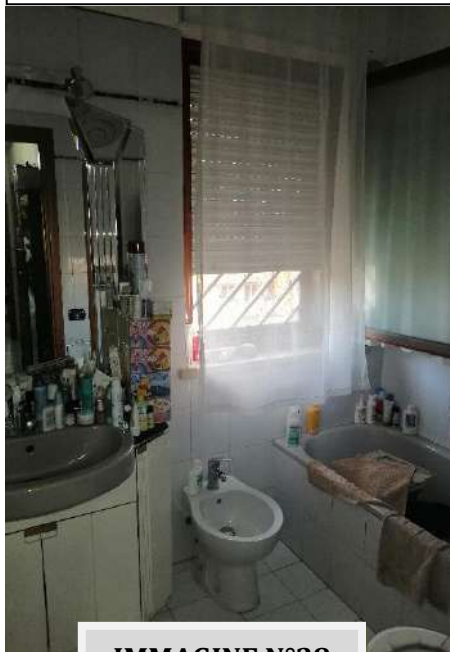


IMMAGINE N°28

WC 2



IMMAGINE N°29



IMMAGINE N°30

BALCONE



IMMAGINE N°31

ACCESSO CANTINA - PIANO S1



IMMAGINE N°32

CANTINA - PIANO S1



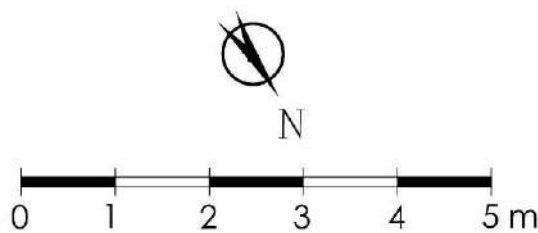
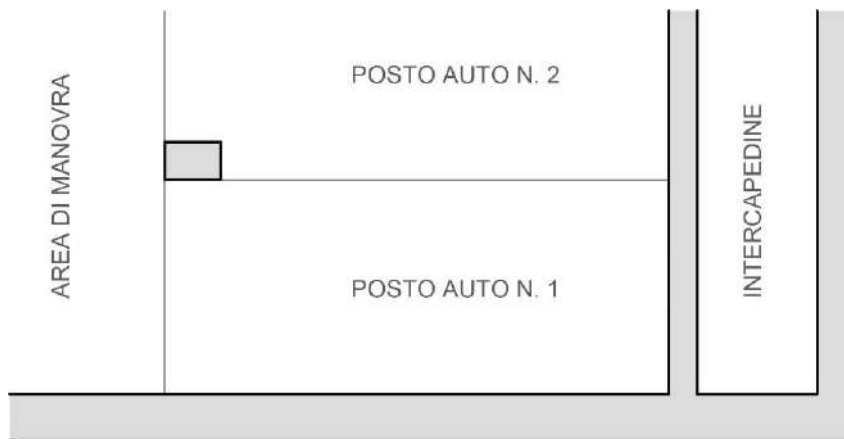
IMMAGINE N°33



BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LANFRANCO MAROI 30, INTERNO 1, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		

STATO DEI LUOGHI - POSTO AUTO N.1, PIANO S1



POSTO AUTO IN AUTORIMESSA COMUNE - PIANO S1

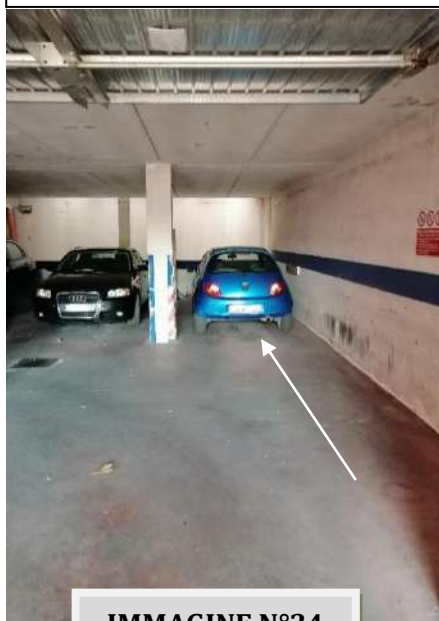


IMMAGINE N°34

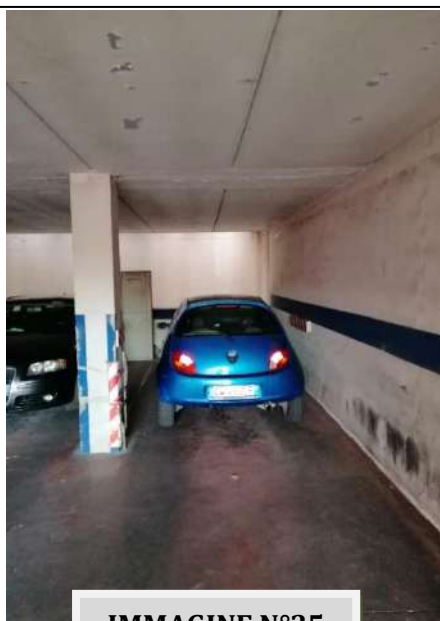


IMMAGINE N°35



IMMAGINE N°36

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO USO RESIDENZIALE (INT. 5) CON CANTINA (INT.14) UBICATO A ROMA (RM) - VIA LANFRANCO MAROI 32, PIANO 1 - S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
<p>Dal 05/06/1991</p> <p>VOLTURA D'UFFICIO del 05/06/1991 Pubblico ufficiale NOT. LIPARI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 68204 registrato in data - ASSEGNAZIONE. IST. N. 233218/07 Voltura n. 19696.1/2007 - Pratica n. RM0233321 in atti dal 02/03/2007</p>	<p>1. XXXXXXXXXXXX nata a () il XXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXX, Proprietà superficiaria 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX. 2. XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, Proprietà superficiaria 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX.</p> <p>3. COMUNE DI ROMA. Sede in ROMA (RM), C.F. 02438750586, (4) Diritto del concedente 1/1.</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 769, Part. 469, Sub. 11, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale Totale 91 mq; Totale escluse aree scoperte 90 mq Rendita € 1.022,58 Piano 1 - S1</p>



BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LANFRANCO MAROI 30, INTERNO 1, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
<p>Dal 05/06/1991</p> <p>VOLTURA D'UFFICIO del 05/06/1991 Pubblico ufficiale NOT. LIPARI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 68204 registrato in data - ASSEGNAZIONE. IST. N. 233218/07 Voltura n. 19696.1/2007 - Pratica n. RM0233321 in atti dal 02/03/2007</p>	<p>1. XXXXXXXXXXXX nata a il C.F. XXXXXXXXXXXX, Proprietà superficaria 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX. 2. XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, Proprietà superficaria 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX.</p> <p>3. COMUNE DI ROMA. Sede in ROMA (RM), C.F. 02438750586, (4) Diritto del concedente 1/1.</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 769, Part. 469, Sub. 23, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 12 mq Rendita € 73,75 Piano S1</p>

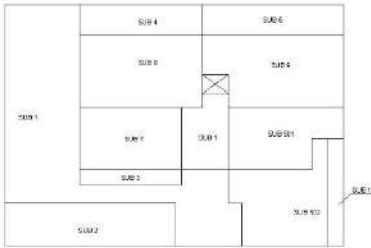
Dati derivanti da: VOLTURA D'UFFICIO del 05/06/1991 Pubblico ufficiale NOT. LIPARI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 68204 registrato in data - ASSEGNAZIONE. IST. N. 233218/07 Voltura n. 19696.1/2007 - Pratica n. RM0233321 in atti dal 02/03/2007; COSTITUZIONE del 27/06/1998 in atti dal 27/06/1998 //42893-05/06/90//; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/03/2020 Pratica n.RM0112705 in atti dal 09/03/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 42332.1/2020).



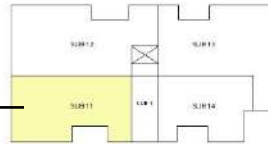
DATI CATASTALI

STRALCIO ELABORATO PLANIMETRICO

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



APP. INT. 5

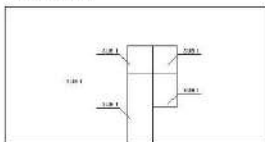
PIANO SECONDO



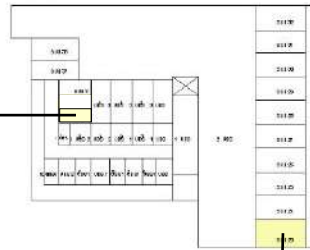
PIANO TERZO



PIANO QUARTO



PIANO S1



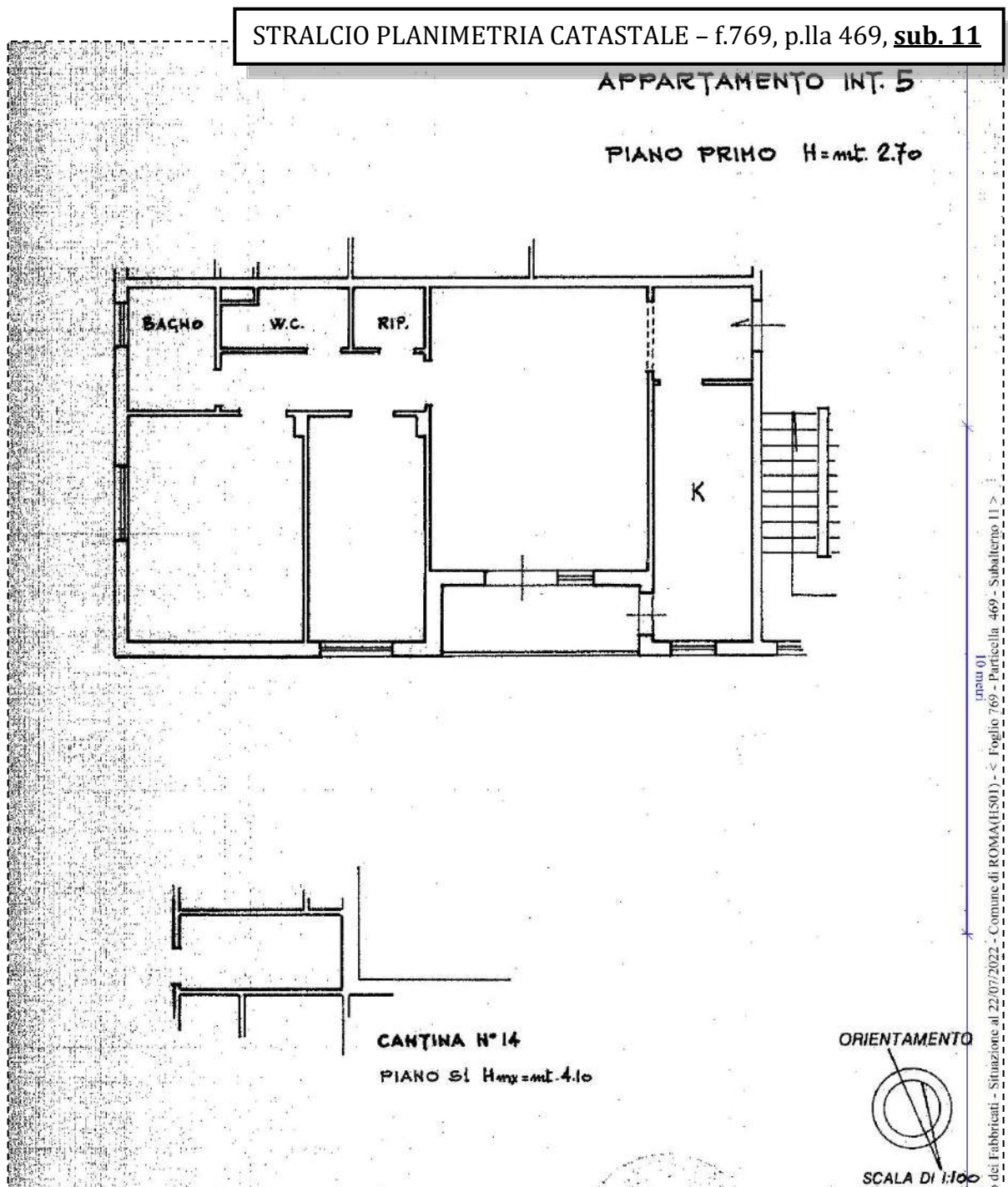
**CANTINA
INT. 14**

POSTO AUTO N. 1



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO RESIDENZIALE (INT.5) CON CANTINA (INT.14)
UBICATO A ROMA (RM) - VIA LANFRANCO MAROI 32, PIANO 1 - S1**

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	769	469	11	5	A2	2	5,5 vani	Totale: 91 mq Totale: escluse aree scoperte: 90 mq	1022,58 €	1 - S1



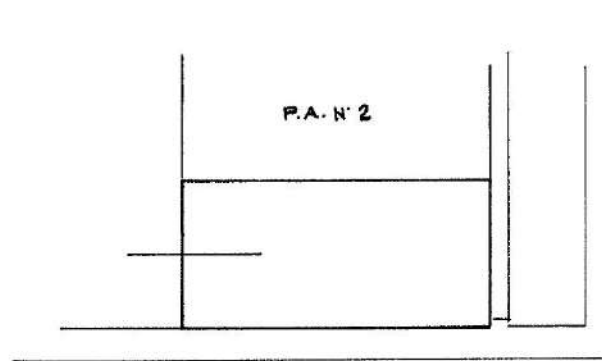
BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LANFRANCO MAROI 30, INTERNO 1, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	769	469	23	5	C6	6	12 mq	15 mq	73,75 €	S1		

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE - f.769, p.lla 469, sub. 23

POSTO AUTO N° 1

PIANO S1 H_{max} = 4.10 mt.



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

12/01/2022
 Foglio 769 - Particella 469 - Subalterno 23
 Comune di ROMA (RM) - Situazione al 22/07/2022 - Catasto Fabbricati



PRECISAZIONI

Bisogna precisare che dal 1 luglio 2020 è entrata in vigore una nuova disposizione dell'Agenzia delle Entrate, in base alla quale le cantine/locali deposito che hanno un ingresso autonomo da spazi condominiali devono essere accatastate in categoria C/2 con un proprio identificativo e rendita catastali. Infatti, come previsto dalla nota dell'Agenzia delle Entrate del 26 giugno 2020, per tutti gli atti di aggiornamento catastale DOCFA protocollati a partire dal 1° luglio 2020 si dovrà procedere all'autonomo censimento di cantine e autorimesse, locali accessori già rappresentati graficamente nelle planimetrie agli atti. Tale eventuale procedura dovrà essere redatta (a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto di vendita) nei casi in cui si debba presentare un nuovo accatastamento o un aggiornamento catastale (variazione catastale), e non implica alcun obbligo di pratica di "divisione" se per l'unità stessa non è richiesta variazione catastale a seguito di eventi/casistiche che ne richiedono un aggiornamento.

PATTI

La società "XXXXXXXXXX - fra i lavoratori dell'edilizia e affini", in base alla legge 18/4/1962 n.167 e 22/10/1971 n. 865 ha ottenuto in assegnazione dal Comune di Roma - PIANO DI ZONA N.14/V - PORTUENSE, l'esercizio del diritto di superficie sul lotto di terreno della superficie complessiva di mq 4.183. In base alla predetta convenzione la concessione del diritto di superficie è stata prevista per la durata di anni 99, e alla scadenza del predetto termine potrà essere rinnovata ad istanza dei singoli proprietari degli immobili.

STATO CONSERVATIVO

Nell' appartamento sono presenti consistenti tracce di umidità su porzioni di pareti e soffitti, con conseguenti fenomeni di degrado degli intonaci:



IMMAGINE N°37



IMMAGINE N°38



IMMAGINE N°39



PARTI COMUNI

Si riporta di seguito uno stralcio del regolamento di condominio depositato agli atti:

Art.1 - Cose di proprietà comune indivisibili

Costituiscono proprietà comune indivisibile di tutti i condomini:

l'area su cui sorge l'edificio, le fondazioni i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale di accesso ai piani e allo scantinato, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili, le reti di fognatura, i tubi di scarico delle acque e delle materie di rifiuto e in generale tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

gli impianti per l'acqua e gli impianti d'illuminazione dei locali comuni, gli impianti di gas e di energia elettrica fino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

Art.2 - Cose di proprietà comuni divisibili

Costituiscono proprietà comune ai proprietari degli appartamenti indicati nell'art.15 i locali per la portineria, per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;

le porte, le installazioni, i manufatti di qualche genere che servono all'uso comune e al godimento comune, come il pozzo, i locali e gli impianti per gli ascensori, e simili fino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Gli immobili oggetto di pignoramento si trovano in mediocre stato manutentivo.

L'appartamento ad uso abitativo è sito al primo piano del fabbricato (munito di ascensore) ed è distinto con il numero interno 5.

L'immobile è così composto: ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere, 2 bagni, disimpegno, ripostiglio e balcone.

Le pareti delle stanze sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile e carta da parati.

Nei bagni sono presenti rivestimenti e pavimenti in maioliche.

I sanitari e le finiture generali sono di ordinaria tipologia e qualità. L'intera pavimentazione dell'appartamento è realizzata in monocottura.

Le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni sono in legno, con serrande in plastica e inferriate.

L'impianto termico per riscaldamento è autonomo, con caldaia a gas e radiatori in alluminio.

L'appartamento è dotato degli allacci alle utenze per la corrente elettrica, gas metano, acqua sanitaria e fognatura comunale.



STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo - avvenuto il 26.10.22 - gli immobili oggetto di pignoramento sono risultati occupati dai debitori eseguiti: Sig.ra XXXXXXXXXXXX (c.f.) e Sig. XXXXXXXXXXXX (c.f.).

PROVENIENZE VENTENNALI

Si riporta di seguito uno stralcio della relazione notarile versata agli atti:

Con atto di assegnazione a rogito del Notaio Anna Maria Lipari di Roma del 05/06/1991, repertorio 68204 raccolta 11219, debitamente registrato e trascritto il 24/06/1991 al n. 56970 part., il sig:

- XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, coniugato in regime di comunione legale dei beni con

- XXXXXXXXXXXX nata a il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, acquistava dallo:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.,

il diritto di proprietà superficaria relativo agli immobili oggetto, come di seguito descritti:

appartamento sito al piano primo interno 5 composto di tre camere ed accessori, locale cantina n.14 sita al piano S1. N.C.E.U. foglio 769, particella 469 sub. 11 (appartamento e cantina); Particella 469 sub.23 (il posto auto).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornate al 29/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE del 19/05/1999 - Registro Particolare 12688 Registro Generale 38411

Pubblico ufficiale MAZZA ANTONINO Repertorio 6154 del 18/05/1999

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 15997 del 23/07/2018

2. ISCRIZIONE del 13/04/2007 - Registro Particolare 17469 Registro Generale 73812

Pubblico ufficiale DE PAOLA FERNANDO Repertorio 146639/25810 del 11/04/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

3. ISCRIZIONE del 02/05/2013 - Registro Particolare 5862 Registro Generale 42838

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1706/12 del 08/08/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. TRASCRIZIONE del 24/04/2014 - Registro Particolare 30619 Registro Generale 48639

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 6006 del 01/02/2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. ISCRIZIONE del 07/11/2016 - Registro Particolare 21882 Registro Generale 124006

Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 7112/9716 del 04/11/2016

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO



6. **ISCRIZIONE** del 23/07/2018 - Registro Particolare 15997 Registro Generale 87886
Pubblico ufficiale MAZZA ANTONINO Repertorio 6154 del 18/05/1999
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 12688 del 1999

7. **TRASCRIZIONE** del 28/09/2021 - Registro Particolare 85115 Registro Generale 122840
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE APPELLO ROMA Repertorio 18003 del 14/07/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Inoltre, si riporta di seguito un ulteriore stralcio della relazione notarile depositata agli atti:

ISCRIZIONI E PREGIUDIZIEVOLI

Pignoramento n.122840 gen.le e 85115 part. del 28/09/2021

A favore:

- XXXXXXXXXXXXXXXX sede , C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX

Contro:

- XXXXXXXXXXXXXXXX nato a) il , C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX

- XXXXXXXXXXXXXXXX nata a il , C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX

giusta provvedimento emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Roma il 14/07/2021, repertorio 18003; Il Precetto è stato notificato il 20/04/2021 per la somma di € 138.125,93 oltre gli interessi e spese successive.

Grava sul diritto di proprietà superficaria relativo agli immobili in oggetto.

N.C.E.U. foglio 769, particella 469 sub.11 e particella 469 sub.23.

Ipoteca n.87886 gen.le e 15997 part. del 23/07/2018 iscritta in rinnovazione dell'ipoteca volontaria n.38411 gen.le 12688 part.le 12688 part. del 19/05/1999

A favore:

- XXXXXXXXXXXXXXXX sede , C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX

Contro:

- XXXXXXXXXXXXXXXX nato a il , C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX

- XXXXXXXXXXXXXXXX nata a il , C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX

Iscritta per la somma di € 219.494,00, di cui € 87.797,00 per capitale, a garanzia del mutuo loro concesso al tasso del 5,35% annuo con atto a rogito del Notaio Antonino Mazza di Roma del 18/05/1999, repertorio 6154, debitamente registrato.

Grava sul diritto di piena proprietà superficaria relativa agli immobili in oggetto.

N.C.E.U. foglio 769, particella 469 sub.11 e particella 469 sub.23.

Si precisa che dal quadro "D" della relativa nota di iscrizione risulta quanto segue: "Si fa presente: che con atto in data 29.12.1999 fu perfezionata la cessione della Succursale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX giusta pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale parte seconda n.6 del 10.01.2000 che in forza di contratto di cessione del credito pecuniari individuabili in blocco ai sensi del combinato disposto degli artt. 1 e 4 della legge 130/99 sulla cartolarizzazione e dell' art. 58 del d.lgs. n. 385 del 1 settembre 1993 la società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" ha acquistato, pro soluto e in blocco dalle società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, a XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX crediti derivanti da contratti di finanziamento ipotecari e chirografi."

Ipoteca Legale n. 124006 gen.le e 21882 part. del 07/11/2016

A favore:

- XXXXXXXXXXXXXXXX sede , C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX

Contro:

- XXXXXXXXXXXXXXXX nato a) il , C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX



Iscritta per la somma di € 200.619,20 di cui € 100.309,60 per capitale; giusta provvedimento emesso da Equitalia Servizi Riscossione il 04/11/2016, repertorio 7112/9716.

Grava sulla quota di 1/2 del diritto di proprietà superficiaria relativo agli immobili in oggetto.

N.C.E.U. foglio 769, particella 469 sub.11 e particella 469 sub.23.

Pignoramento n.48639 gen.le e 30619 part. del 24/04/2014

A favore:

- XXXXXXXXXXXXXXXX sede , C.F.

Contro:

- XXXXXXXXXXXXXXXX nata a il , C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX

giusta provvedimento emesso dal Tribunale di Roma l'01/02/2014, repertorio 6006.

Grava sulla quota di 1/2 del diritto di proprietà superficiaria relativo agli immobili in oggetto.

N.C.E.U. foglio 769, particella 469 sub.11 e particella 469 sub.23.

Ipoteca Giudiziale n.42838 gen.le e 5862 part. del 02/05/2013

A favore:

- XXXXXXXXXXXXXXXX sede , C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXContro:

XXXXXXXXXXXXX nata a il C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX

Iscritta per la somma di € 100.000,00 di cui € 84.585,86 per Capitale; giusta Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano l'08/08/2012, repertorio 1706/12.

Grava sulla quota di 1/2 del diritto di proprietà superficiaria relativo agli immobili in oggetto.

N.C.E.U. foglio 769, particella 469 sub.11 e particella 469 sub.23.

Ipoteca Volontaria n.73812 gen.le e 17469 part. del 13/04/2007

A favore:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - SOCIETA' sede, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro:

- XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX- XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX

Iscritta per la somma di € 140.000,00 di cui € 70.000,00 per capitale ed € 70.000,00 per interessi, a garanzia di mutuo loro concesso al tasso del 6,1 % annuo per la durata di anni 20, con atto a rogito del Notaio Fernando De Paola di Roma del 11/04/2007, repertorio 146639 raccolta 25810, debitamente registrato.

Grava sul diritto di piena proprietà superficiaria relativo agli immobili in oggetto.

N.C.E.U. foglio 769, particella 469 sub.11 e particella 469 sub.23.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma (delibera di approvazione C.C. n.18/2008) individua l'area in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento con la seguente destinazione urbanistica: "CITTA' CONSOLIDATA - tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3":





CITTÀ CONSOLIDATA	
	Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1
	Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2
	Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3
	Verde privato
	Programmi integrati
	codice identificativo

Il PTPR nei sistemi e Ambiti del Paesaggio Tav. A, individua l'area in cui sorge il fabbricato in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento nel seguente Sistema del Paesaggio Insediativo: "Paesaggio degli Insediamenti Urbani" e "Aree di Visuale":



Sistema del Paesaggio Insediativo	
	Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto
	Parchi, Ville e Giardini Storici
	Paesaggio degli Insediamenti Urbani
	Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso
	Reti Infrastrutture e Servizi
	Aree di Visuale
	Punti di Visuale
	Percorsi panoramici
	Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica
	Piani attuativi con valenza paesistica

Dall'esame della TAV. B, nell'area in cui ricade il compendio immobiliare oggetto di pignoramento risultano i seguenti vincoli (art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 D.Lgs 42/2004):

- beni 'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 NTA);
- beni d'insieme vaste località per zone di interesse archeologico (art. 8 NTA).



Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 D.Lgs 42/2004				
Beni dichiarativi		ab058_001	lett. a) e b) beni singoli: naturali, geologici, ville, parchi e giardini	art. 8 NTA
		cd058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche	art. 8 NTA
		cdm058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico	art. 8 NTA
		ab058_001	ab: riferimento alla lettera dell'art. 136 co. 1 D.Lgs. 42/2004 058: codice BTAI della provincia 001: numero progressivo	



REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è stato realizzato all'interno di un complesso edilizio ricadente nel Piano di Zona 14/V Portuense, adottato dal Consiglio comunale con la Delibera n.1205 del 16/04/1982 e successive varianti (cfr allegati).

Si precisa che nell'atto di provenienza degli immobili è stato indicato che il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento - di cui si riporta di seguito uno stralcio - è stato realizzato con concessione edilizia n. 939/C del 13.08.1988:

3000053

B14

IL SERVIZIO
IL 1° DIRIGENTE DELL'UFF. 167
(Dir. Uff. di Urbanistica)
Rip. XV - Mod. 79

Protocollato N. 242742

Anno 1988

COMUNE DI ROMA
RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Concessione N. 939/C

IL SINDACO

IL DIRETTORE

Vista la domanda presentata da deliberazione edilizia n. 242742 quale direttore dei lavori registrata il 16-12-86 al n. di prot. 242742 della Ripartizione XV, fatta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di edilizia

sull'area-sull'immobile sito in Roma via Lasc. Portuense

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 14-3-87.

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 14-3-88.

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. 13483 del 2-8-88.

Visto il nulla osta della Soprintendenza B.A.A.2 prot. 13483 del 2-8-88.

Vista reversale n. 13483 del 2-8-88 relativa al pagamento effettuato presso la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. 13483 del 15-2-88.

Visto n. 13483 del 2-8-88 di cui al verbale Urbanist. 13483 del 15-2-88.

Visto l'ammontare del contributo commisurato al costo della costruzione di L. 13483 che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità 13483 ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e della deliberazione 13483.

Visto il contratto di appalto n. 13483 del 2-8-88 in attuazione dell'obbligo di cui all'art. 13 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

Al 13-8-88 con domicilio in Roma a titolo 13483 i lavori di edilizia è cessato di eseguire

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO È INTEGRATO DAL SEGUENTE ELEMENTO INFORMATIVO VISTO IL TRAFICCO TRAFFICABILE DELLA P.E. DEL 13/11/88 ESPOSSE IN SENSO PER EFFETTI DELLE ART. 13 E 15 L. 10/1/77 E ART. 11 L. 10/1/77.

In conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutte le normative vigenti in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni:

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento della presente concessione ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in -deroga alla precedente prescrizione ad anni 13483.

Visto

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri o stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

È fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende cooperative dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari e di chiunque altro.

13 Agosto 1988

Quilanza n. 222820 per L. 87.000

Roma, lì

L'INTESSANTE IL SINDACO
(Firma)

IL CONCESSIONARIO
(Firma)

Fogliatura Copertina - Revo

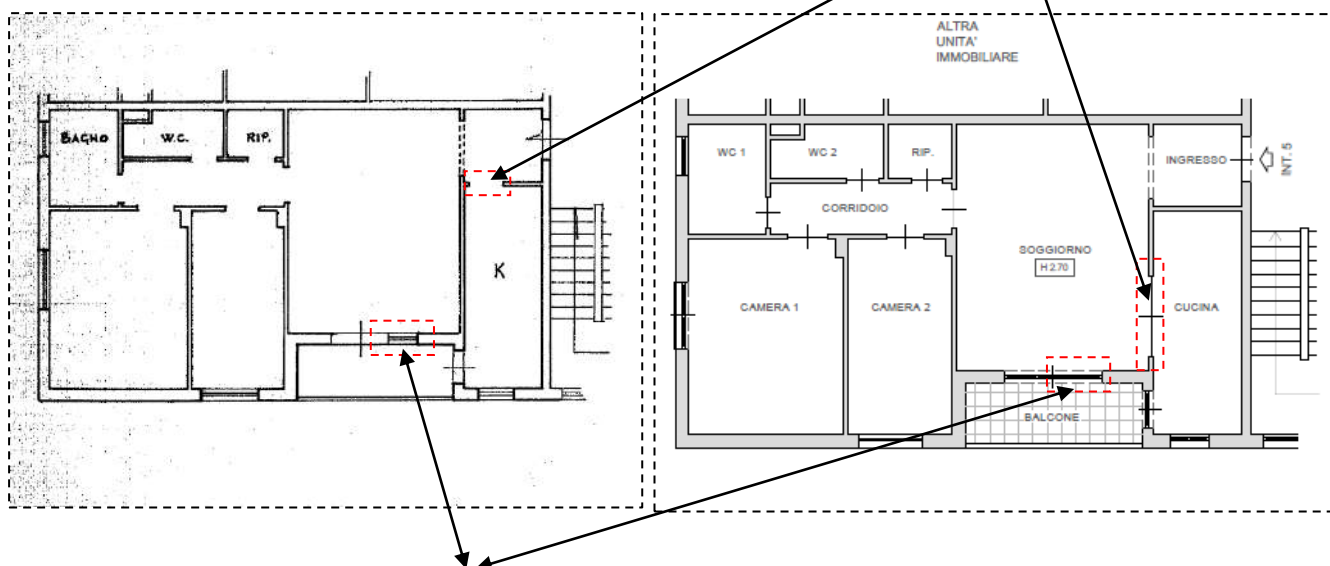
Si precisa che dalla lettura dell'atto di assegnazione originario dei beni risulta testualmente che "non è stata ancora rilasciata licenza di abitabilità richiesta in data 10 ottobre 1990".

Si riporta di seguito uno stralcio della risposta ricevuta dal dip PAU in data 16.12.2022 (cfr. allegato) che conferma che, allo stato attuale, il fabbricato risulta PRIVO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ: "le comunichiamo che esso non è stato reperito".

Va evidenziato che lo stato attuale dei luoghi, relativamente ai prospetti e alla distribuzione degli spazi interni dell'appartamento non corrisponde a quanto legittimato urbanisticamente e rappresentato nella planimetria depositata in catasto nell'anno 1990.

Si riportano nelle pagine che seguono le rappresentazioni grafiche delle (lievi) difformità urbanistiche e catastali accertate:

- **Diversa distribuzione degli spazi interni:** spostamento della porta di ingresso della cucina nel soggiorno;



- **Variazione prospettica:** trasformazione di una finestra in porta finestra nel soggiorno;

Le suddette difformità risultano sanabili (variazione prospettica e diversa distribuzione degli spazi interni) – a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto di vendita – ai sensi dell'art. 36 del D.p.r. 380/01.

Quanto sopra, fino a quando non sarà ripristinata la legittimità urbanistico/edilizia del bene, avrà inevitabilmente una ricaduta negativa sulla futura commerciabilità dello stesso.

La sopra descritta situazione del bene pignorato verrà tenuta in debita considerazione nella redazione della stima del valore venale dello stesso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

I beni pignorati ricadono nel Condominio Via Lafranco Maroi 32 – 00148 Roma (RM).

Di seguito si riporta il dettaglio delle spese ordinarie e i millesimi relativi al compendio immobiliare oggetto di stima per l'anno 2022:

RIPARTIZIONE SPESE PREVENTIVO - Esercizio 01/01/22-31/12/22

INT	NOMINATIVO	Proprietà Generale		Scale		Ascensore		SPESE	SPESA	IMPORTO
		MILL.	SPESA	MILL.	SPESA	MILL.	SPESA	PERSONALI	TOTALE	RATE
A/1		44.18	441,27	16.63	35,75	10.80	19,22	57,28	553,52	92,25
A/2		57.68	576,11	19.72	42,40	11.58	20,61	425,31	1.064,43	177,41
A/3		66.06	659,81	21.98	47,04	12.38	22,04	326,95	1.055,83	175,97
A/4		44.30	442,47	15.92	34,23	9.88	17,59	299,19	793,47	132,25
A/5		63.38	633,04	56.01	120,42	58.40	103,95	356,69	1.214,10	202,35
A/6		73.83	737,41	65.09	139,94	67.85	120,77	328,93	1.327,06	221,18
A/7		69.23	691,47	61.08	131,32	63.69	113,37	213,93	1.150,09	191,68
A/8		48.91	488,51	43.30	93,09	45.12	80,31	160,30	822,22	137,04
A/9		67.09	670,09	78.59	168,97	81.10	144,36	422,71	1.406,13	234,35
A/10		78.75	786,55	92.34	198,53	95.28	169,60	319,02	1.473,70	245,62
A/11		71.62	715,34	84.25	181,14	86.93	154,74	204,01	1.255,22	209,20
A/12		52.92	528,56	61.73	132,72	63.70	113,39	120,91	895,58	149,26
A/13		65.44	653,61	95.75	205,86	98.21	174,81	344,79	1.379,09	229,85
A/14		67.37	672,89	99.03	212,91	101.55	180,76	140,60	1.207,17	201,19
A/15		77.88	777,87	114.33	245,81	117.25	208,71	58,79	1.291,17	215,20
A/16		51.36	512,98	74.35	159,85	76.28	135,78	99,70	908,31	151,39
TOTALI PARZIALI		1000.00	9.987,98	1000.00	2.149,98	1000.00	1.780,01	3.879,10	17.797,09	
TOTALI GENERALI		1000.00	9.988,00	1000.00	2.150,00	1000.00	1.780,00	3.879,10	17.797,10	

Alla data 10.11.2022 risultano pendenze condominiali **corrispondenti ad € 3.065,00:**

D A P A G A R E			P A G A T O		
SCADENZA	DESCRIZIONE	IMPORTO	DATA	DESCRIZIONE	IMPORTO
01/01/22	SALDO ESERC. 2021	2.213,00	12/04/22	1-2^RATA ORDIN. MILEA R.	422,00
01/01/22	1^ RATA ORDINARIA	202,00	/ /		0,00
01/03/22	2^ RATA ORDINARIA	202,00	/ /		0,00
01/05/22	3^ RATA ORDINARIA	202,00	/ /		0,00
01/07/22	4^ RATA ORDINARIA	202,00	/ /		0,00
01/09/22	5^ RATA ORDINARIA	202,00	/ /		0,00
01/11/22	6^ RATA ORDINARIA	202,00	/ /		0,00
01/07/22	1^ RATA CASELLARIO POSTAL	62,00	/ /		0,00
T O T A L E		3.487,00	T O T A L E		422,00

I M P O R T O A S A L D O = 3.065,00 .

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un **LOTTO UNICO** così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento residenziale (int. 5) con cantina (int.14) ubicato a Roma (RM) - Via Lanfranco Maroi 32, interno 5, piano 1 - S1, censito al catasto Fabbricati - Fg. 769, Part. 469, Sub. 11, Zc. 5, Categoria A2.
- **Bene N° 2** - Posto auto coperto ubicato a Roma (RM) - Via Lanfranco Maroi 30, interno 1, piano S1, censito al catasto Fabbricati - Fg. 769, Part. 469, Sub. 23, Zc. 5, Categoria C6.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è sito nel Comune di Roma, Municipio XI, nel quartiere Trullo che si estende sul suburbio S. VII - PORTUENSE - e precisamente in via Lanfranco Maroi nn. 30 e 32. Il quartiere confina: - a nord con le zone urbanistiche 15B Corviale e 16A Colli Portuensi; - a est con le zone urbanistiche 15B Portuense e 15C Pian due Torri; - a sud - est con la zona urbanistica 12A Eur; - a sud con la zona urbanistica 12X Tor di Valle; - a ovest con la zona

urbanistica 12E Magliana. L'area in cui ricadono i beni pignorati è dotata di un discreto livello di servizi e infrastrutture, e risulta collegata con il centro di Roma tramite via Portuense e le linea bus 773, che mettono in comunicazione la zona alla stazione ferroviaria di Trastevere. Il fabbricato è sito all'interno di un complesso immobiliare con accesso da via Lanfranco Maroi nn. 30/32, mediante cancello un pedonale e uno carrabile. Il compendio immobiliare pignorato fa parte di un fabbricato con destinazione residenziale ed è caratterizzato da un mediocre stato di conservazione e manutenzione. L'edificio si sviluppa su 5 piani fuori terra. Al piano seminterrato si trovano le cantine e i posti auto, al piano terra, primo, secondo, terzo e quarto piano si trovano gli appartamenti, mentre al quinto piano si trovano i locali tecnici e le terrazze condominiali.

La valutazione del lotto di vendita riguarda il solo DIRITTO DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA, in quanto le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un fabbricato edificato su terreno che è proprietà del Comune di Roma che, con Convezione Edilizia stipulata il 31.10.1989 (cfr allegato) a firma del notaio Patrizio Sbardella rep. n. 13532/1598 tra il Comune di Roma, parte concedente e titolare dell'area, e la società costruttrice - fra i lavoratori dell'edilizia e affini". Con tale convenzione, veniva concesso il diritto di proprietà superficiaria per 99 anni su aree comprese nel Piano di Zona n.14 Portuense.

In merito alla durata del diritto superficiario, detta assegnazione del terreno, veniva regolata dall'ex articolo 35 della legge 865/1971 riportando la durata di 99 anni.

Il valore del diritto di superficie è disciplinato dall' Art. 952 - 956 del c.c. ed è *"un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. Il diritto si origina anche quando il proprietario cede un fabbricato già costruito ma non il suolo."*

Per rimuovere il vincolo relativo al prezzo massimo di cessione e di locazione degli immobili è possibile procedere con la c.d. *affrancazione*, ossia al pagamento di un corrispettivo in denaro da parte del proprietario dell'immobile a favore dell'Amministrazione Comunale.

La vasta produzione legislativa in materia di Edilizia Residenziale Pubblica e l'articolazione delle norme che nel tempo si sono succedute rende particolarmente complessa l'istruttoria inerente il procedimento di approvazione della Tabella riepilogativa della determinazione del CORRISPETTIVO MASSIMO DI CESSIONE, alloggi nonché la verifica della conformità del metodo di calcolo utilizzato e dei dati indicati dal concessionario/cessionario. Tale verifica è espressione dell'obbligo di vigilanza e controllo che l'Amministrazione Capitolina deve assolvere al fine di garantire la conformità a quanto disciplinato dagli atti convenzionali e di preservare le finalità sociali degli interventi realizzati in regime di Edilizia Residenziale Pubblica convenzionata, su aree oggetto di Piani di Zona ex lege 167/1962 e s.m.i.

Per questo, al fine di garantire l'applicazione corretta, univoca, trasparente della disciplina normativa sopra richiamata, si è resa necessaria una complessa attività da parte dell'Amministrazione comunale che ha portato all'elaborazione e approvazione - con Determinazione Dirigenziale n. 440 del 27 marzo 2019 - delle "Linee guida per l'univoca applicazione delle norme di riferimento vigenti in materia di determinazione del Corrispettivo Massimo di Cessione Alloggi, di cui all'art. 11 del Disciplinare Generale di norme, patti, oneri e



condizioni, allegato agli Schemi di Convenzione, approvati con Deliberazioni C.C. n. 173/2005 e n. 31/2007" e della relativa modulistica.

Si riporta di seguito uno significativo stralcio dell'art. 14 della anzidetta convenzione, riguardante il prezzo massimo di cessione dei beni:

ART.14
CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI
ALLOGGI, OVE CONSENTITA, NONCHE' PER LA DETERMINAZIONE E LA
REVISIONE PERIODICA DEI CANONI DI LOCAZIONE (ART.35 COMMA 8°
LETTERA E DELLA LEGGE 865/71)
A) Prezzo massimo di cessione degli alloggi:
Il prezzo massimo di cessione degli alloggi, ove consentita,
è determinato con riferimento all'attuale momento della
produzione edilizia, alla data del 1° ottobre 1982, in lire
850.000 (ottocentocinquantemilalire) al metro quadrato
convenzionale.
(Nel caso di interventi realizzati mediante finanziamento
pubbliche, il prezzo massimo di cessione degli alloggi, ove
consentita, è fissato in L. 740.000 al mq. convenzionale
alla data del 1/10/1982; tale prezzo è stato desunto con i
criteri e nella misura fissati a norma dell'art.4) lettera
g) della legge 457/78 e dal Decreto del Ministero dei LL.PP.
per l'edilizia agevolata convenzionata).
Il prezzo di cui sopra è inoltre suscettibile di
maggiorazione in dipendenza ed in egual misura di eventuali
variazioni del corrispettivo di concessione quale
determinato dalla deliberazione consigliere n. 4235 del
12.10.1982.
Il prezzo di cui sopra sarà aggiornato, relativamente alla
quota non afferente il corrispettivo di concessione, sulla
base della variazione dell'indice ISTAT per il costo delle
costruzioni per la provincia di Roma, per il periodo
compreso tra la data del 1° ottobre 1982 e quella
dell'inizio dei lavori.

Il vincolo del prezzo massimo costituisce un onere reale che segue l'immobile in tutti i suoi trasferimenti, sebbene lo stesso vada considerato esclusivamente nelle vendite tra privati (Cass. 1835/15).



La trasformazione del "diritto di superficie" in "diritto di proprietà" costituisce per gli assegnatari dei singoli immobili un notevole vantaggio, in quanto il valore economico dell'abitazione si stabilizza sui valori dei correnti prezzi di mercato. Infatti, il valore di un immobile in "diritto di superficie" è inferiore - sin dal primo acquisto, in quanto stabilito dal prezzo massimo di cessione definito in convenzione edilizia - a quello di un immobile in piena proprietà e, al contrario di quest'ultimo, diminuisce nel tempo con l'approssimarsi della scadenza della concessione del diritto di superficie.

Per poter proporre istanza di affrancazione, al fine di rimuovere il vincolo relativo al prezzo massimo di cessione e di locazione degli immobili, l'aggiudicatario del lotto di vendita dovrà eventualmente presentare - a propria cura e spese - istanza presso la U.O Edilizia Sociale del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma. Al termine dell'istruttoria effettuata dagli uffici, verrà comunicato al richiedente l'ammontare del corrispettivo di affrancazione da versare a Roma Capitale, prima della stipula della convenzione, al fine di liberare l'immobile dal vincolo.

In data 07/03/23 il sottoscritto ha richiesto formalmente al Comune di Roma quale fosse l'attuale prezzo massimo di cessione, così come previsto dalla citata convenzione edilizia. Si riporta di seguito lo stralcio della risposta ricevuta dall'Ufficio Prezzi Massimi di cessione (cfr. allegato):

<p>ROMA </p> <p>Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Edilizia Pubblica e Periferie U.O. Edilizia Sociale</p> <p>e. p.c.</p> <p>Oggetto: Istanze di accesso agli atti ai sensi della L. 241/1990 prot. QI 42036 del 08.03.2023. Richiesta copia tabella dei prezzi massimi di cessione. Piano di Zona 'Portuense' -</p> <p>Con riferimento a quanto in oggetto si comunica che la documentazione richiesta non risulta agli atti di questo Ufficio.</p> <p>Il Responsabile del Procedimento F. Geom. Massimo Rogani</p>	<p> ROMA CAPITALE 41 20 MAR. 2023 DIPARTIMENTO DI PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA PROL. N. QI 42036</p> <p>Rossetti Andrea an.rossetti@pec.archrm.it</p> <p>U.R.P. L. 241/1990</p> <p>Il Direttore di Direzione Ing. Antonio CRISTIANO</p>
--	---



Considerato che l'Amministrazione Capitolina non ha fornito il corrispettivo del prezzo massimo di cessione dei beni pignorati, **il sottoscritto ha eseguito la stima del suddetto prezzo massimo e del corrispettivo valore della proprietà superficiale dei beni staggiti.**

Ai fini della determinazione del valore del diritto superficiale occorre individuare il valore di mercato del compendio immobiliare.

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (V_m) del lotto di vendita si basa sul metodo comparativo. La scelta finale del valore unitario da adottare come base della stima tiene conto sia delle indagini di mercato svolte – prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche degli immobili – sia dei valori unitari forniti dalla Borsa Immobiliare di Roma che di quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari.

La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare. Il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma – Organismo istituito dalla Camera di Commercio di Roma nel 1989 – è il risultato dell'attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana.

VALORE DI RIFERIMENTO 1 (PIENA PROPRIETA')

Fonte: TECNOBORSA – BORSA IMMOBILIARE DI ROMA – Zona S7 Portuense (Suburbio) – (Municipio: XI – ex Municipio XV):

S7 Portuense (Suburbio) - Trullo (Municipio: XI - ex Municipio XV)		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
Superficie in ha	743.11	Euro/mq	Euro/mq mese
Abitazioni censite:			
Occupate	11173		
Non occupate	1120		
Totale	12293		
Abitazioni occupate:			
In proprietà	56.80%		
In locazione	38.30%		
Altro	4.90%		



VALORE DI RIFERIMENTO 2 (PIENA PROPRIETA'):

Fonte: AGENZIA DELLE ENTRATE – BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI – Fascia/zona: Periferica/BOSCO DEGLI ARVALI (VIA DI GENEROSA) – cod. Zona D75

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1650	2400	L	6,8	9,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1550	2300	L	6,5	9,3	L
Box	NORMALE	900	1250	L	5	7	L
Posti auto coperti	NORMALE	700	950	L	4	6	L
Posti auto scoperti	NORMALE	400	600	L	2,5	3,5	L

VALORE DI RIFERIMENTO 3 (PIENA PROPRIETA'):

Fonte: RICERCHE DI MERCATO – ANNUNCI IMMOBILIARI



Bilocale via Silvio Sbricoli, Casetta Mattei - Corviale, Roma

€ 185.000 2 locali 52 m² superficie 1 bagno 3 piano

Appartamento - 4/22VRG

Casetta Mattei - Via Silvio Sbricoli Professionecasa Colli Portuensi è lieta di proporvi un bilocale così composto: soggiorno, angolo cottura, camera da letto, servizio e balcone. Completano la...

[VISITA](#) [MESSAGGIO](#)



Trilocale via Portuense, Trullo - Colle del Sole, Roma

€ 249.000 3 locali 90 m² superficie 2 bagni 3 piano

privato vende in comprensorio tranquillo con possibilità di parcheggio, appartamento sito al piano terzo doppia esposizione affacci aperti su 2 balconi vivibili così composto: soggiorno a vista, cucina abitabile (arredata), 2 camere, doppi servizi di cui uno finestrato. termoautonomo, climatizzato, porta blindata, ottimo stato interno. Box, cantina. Astenersi agenzie grazie.

[MESSAGGIO](#)



Trilocale buono stato, primo piano, Trullo - Colle del Sole, Roma

€ 190.000 3 locali 85 m² superficie 1 bagno 1 piano

Lo Studio Bravetta Pisana S.r.l. Propone in vendita in zona Portuense precisamente Via dei Rangoni , a pochi passi da Via Portuense, Via della Casetta Mattei e nelle immediate vicinanze di tutti i servizi, comodo trilocale. L'appartamento, posto al primo piano, in palazzina in tinta...

[VISITA](#) [MESSAGGIO](#)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento residenziale (int.5) con cantina (int.14)	88,39 mq	2.100,00 €/mq	€ 185.619,00	100,00%	€ 185.619,00



Roma (RM) - Via Lanfranco Maroi 32, piano 1 - S1					
Bene N° 2 - Posto auto coperto Roma (RM) - Via Lanfranco Maroi 30, interno 1, piano S1	12,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 14.400,00	100,00%	€ 14.400,00
Valore di stima piena prop. (arrotondato per difetto):					€ 200.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art.568 c.p.c.	10,00	%
Spese condominiali insolute	3.065,00	€
Pratica SCIA e relativi oneri (accertam. di conformità); pratiche catastali	2.500,00	€

Valore finale di stima piena proprietà: € 174.435,00

STIMA DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE:

Dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, con convenzione per diritto di superficie del 1989, il Comune di Roma ha concesso in favore della - fra i lavoratori dell'edilizia e affini", il diritto di superficie per 99 anni sul Piano di Zona 14V - Portuense.

Durata residua di 65 anni 99 anni - (2022 - 1989) = 99 - 33

Avendo stimato il valore della ipotetica piena proprietà del bene pari a € 174.435,00, abbiamo:

€ 174.435,00 x 0,98 = € 170.946,30

€ 170.946,30/99 = € 1.726,73

€ 1.726,73 x 66 = € 113.964,18 (prop. sup.)

(0,98 coefficiente di riduzione diritto di superficie);

(99 anni di durata originaria del diritto);

Valore finale di stima: € 114.000,00 (arrotondato per eccesso)

L'aggiudicatario del lotto di vendita potrà effettuare l'affrancazione dal vincolo del prezzo massimo di cessione, facendosi carico di tutte le spese e gli oneri, che saranno determinati dal Comune di Roma quando verrà formalizzata la richiesta.



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 02/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rossetti Andrea

LOTTO UNICO - PROPRIETA' SUPERFICIARIA, COMPRESI TUTTI I DIRITTI DI COMPROPRIETA' SULLE COSE E PARTI COMUNI COME PER LEGGE, DEI SEGUENTI IMMOBILI:

- **Bene N° 1** – Appartamento residenziale (int.5) con cantina (int. 14) ubicato a Roma (RM) - Via Lanfranco Maroi 32, piano 1 - S1, censito al catasto Fabbricati - Fg. 769, Part. 469, Sub. 11, Zc. 5, Categoria A2. Confini appartamento: appartamento int. 6, vano scala, area comune per due lati, salvo altri; Confini cantina: cantina n. 13, cantina n. 15, locale contatori, corridoio comune, salvo altri.
- **Bene N° 2** - Posto auto coperto ubicato a Roma (RM) - Via Lanfranco Maroi 30, interno 1, piano S1, censito al catasto Fabbricati - Fg. 769, Part. 469, Sub. 23, Zc. 5, Categoria C6. Confini: spazio di manovra, posto auto n. 2, intercapedine, salvo altri.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è sito nel Comune di Roma, Municipio XI, nel quartiere Trullo che si estende sul suburbio S. VII - PORTUENSE - e precisamente in via Lanfranco Maroi nn. 30 e 32. Il quartiere confina: - a nord con le zone urbanistiche 15B Corviale e 16A Colli Portuensi; - a est con le zone urbanistiche 15B Portuense e 15C Pian due Torri; - a sud - est con la zona urbanistica 12A Eur; - a sud con la zona urbanistica 12X Tor di Valle; - a ovest con la zona urbanistica 12E Magliana. L'area in cui ricade il bene pignorato è dotata di un discreto livello di servizi e infrastrutture, e risulta collegata con il centro di Roma tramite via Portuense e le linea bus 773, che mettono in comunicazione la zona alla stazione ferroviaria Trastevere. Il fabbricato è sito all'interno di un complesso immobiliare con accesso da via Lanfranco Maroi nn. 30/32, mediante cancello pedonale e carrabile. Il compendio immobiliare pignorato fa parte di un fabbricato con destinazione residenziale ed è caratterizzato da un mediocre stato di conservazione e manutenzione. L'edificio si sviluppa su 5 piani fuori terra. Al piano seminterrato si trovano le cantine e i posti auto, al piano terra, primo, secondo, terzo e quarto piano si trovano gli appartamenti, mentre al quinto piano si trovano i locali tecnici e le terrazze condominiali.

Destinazione urbanistica: Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma (delibera di approvazione C.C. n.18/2008) individua l'area in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento con la seguente destinazione urbanistica: "CITTA' CONSOLIDATA - tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3": Il PTPR nei sistemi e Ambiti del Paesaggio Tav.A, individua l'area in cui sorge il fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento nel seguente Sistema del Paesaggio Insediativo: "*Paesaggio degli Insediamenti Urbani*" e "*Aree di Visuale*". Dall'esame della TAV. B, nell'area in cui ricade il compendio immobiliare oggetto di pignoramento risultano i seguenti vincoli (art. 134 co. I lett. a e art. 136 D.Lgs 42/2004): "*beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze*



panoramiche” (art. 8 NTA); *“beni d’insieme vaste località per zone di interesse archeologico”* (art. 8 NTA).

Il fabbricato è stato realizzato all’interno di un complesso edilizio ricadente nel Piano di Zona 14/V Portuense, adottato dal Consiglio comunale con la Delibera n.1205 del 16/04/1982 e successive varianti (cfr allegati).





















Il fabbricato di cui fa parte l’immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato con concessione edilizia n. 939/C del 13.08.1988. Per lo stesso non risulta essere stato ancora rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità.

Va evidenziato che lo stato attuale dei luoghi, relativamente ai prospetti e alla distribuzione degli spazi interni dell’appartamento non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria depositata in catasto nell’anno 1990.

Per le suddette difformità (variazione prospettica e diversa distribuzione degli spazi interni), che si possono considerare sanabili, potrà essere redatta – a cura e spese dell’aggiudicatario – una S.C.I.A. in accertamento di conformità ai sensi dell’art. 36 del D.p.r. 380/01, per cui il Comune di Roma potrà rilasciare il titolo edilizio in sanatoria.

Prezzo base d’asta: € 114.000,00

ALLEGATI:

-  ATTESTAZIONI INVIO RELAZIONE ALLE PARTI.pdf
-  ATTO DI ASSEGNAZIONE_1991.pdf
-  CONCESSIONE EDILIZIA 1988_939_C.pdf
-  CONVENZIONE URBANISTICA_PDZ 14V - Portuense - 31.10.1989 Notaio Sbardella.pdf
-  DOCUMENTAZIONE CATASTALE.zip
 -  ELABOR. PLANIM. 1990.pdf
 -  ELABOR. PLANIM. 2021.pdf
 -  ELABOR. PLANIM. 2022.pdf
 -  PLN_177835563_1.pdf
 -  PLN_177835563_2.pdf
 -  VISURA STORICA FG 769, P.LLA 469, SUB. 11.pdf
 -  VISURA STORICA FG 769, P.LLA 469, SUB. 23.pdf
-  DOCUMENTI CONDOMINIO.zip
-  ELAB. GRAFICO PIANO S1 (CANTINA E POSTO AUTO).pdf
-  FOTOGRAFIE IMMOBILI PIGNORATI.zip
-  ISPEZIONE IPOTECARIA.pdf
-  NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PDZ.pdf
-  RELAZIONE VERSIONE PRIVACY.pdf
-  RISPOSTA SIPRE - ASSENZA CERTIF. AGIBILITA'.pdf
-  TAV_2_A PIANO URBANISTICO.pdf



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 874/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 114.000,00

Bene N° 1 - Appartamento residenziale con cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Lanfranco Maroi 32, interno 5, piano 1 - S1		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento residenziale con cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 769, Part. 469, Sub. 11, Zc. 5, Categoria A2, P1 - S1 Confini appartamento: appartamento int. 6, vano scala, area comune per due lati, salvo altri. Confini cantina: cantina n. 13, cantina n. 15, locale contatori, corridoio comune, salvo altri.	Superficie commerciale	88,39 mq
Stato conservativo:	Lo stato manutentivo degli immobili è mediocre, e le finiture risultano di scarsa qualità. Nell' appartamento sono presenti consistenti tracce di umidità su porzioni di pareti e soffitti, con conseguenti fenomeni di degrado degli intonaci.		
Descrizione:	Il compendio immobiliare oggetto di stima è sito nel Comune di Roma, Municipio XI, nel quartiere Trullo che si estende sul suburbio S. VII - PORTUENSE - e precisamente in via Lanfranco Maroi nn. 30 e 32. Il quartiere confina: - a nord con le zone urbanistiche 15B Corviale e 16A Colli Portuensi; - a est con le zone urbanistiche 15B Portuense e 15C Pian due Torri; - a sud - est con la zona urbanistica 12A Eur; - a sud con la zona urbanistica 12X Tor di Valle; - a ovest con la zona urbanistica 12E Magliana. L'area in cui ricadono i beni pignorati è dotata di un discreto livello di servizi e infrastrutture, e risulta collegata con il centro di Roma tramite via Portuense e le linea bus 773, che mettono in comunicazione la zona alla stazione ferroviaria Trastevere. Il fabbricato è sito all'interno di un complesso immobiliare con accesso da via Lanfranco Maroi nn. 30/32, mediante cancello pedonale e carrabile. Il compendio immobiliare pignorato fa parte di un fabbricato con destinazione residenziale ed è caratterizzato da un mediocre stato di conservazione e manutenzione. L'edificio si sviluppa su 5 piani fuori terra. Al piano seminterrato si trovano le cantine e i posti auto, al piano terra, primo, secondo, terzo e quarto piano si trovano gli appartamenti, mentre al quinto piano si trovano i locali tecnici e le terrazze condominiali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 2 - Posto auto coperto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Lanfranco Maroi 30, interno 1, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto coperto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 769, Part. 469, Sub. 23, Zc. 5, Categoria C6, PS1 Confini: spazio di manovra, posto auto n. 2, intercapedine, salvo altri.	Superficie commerciale	12,00 mq
Descrizione:	Posto auto posto al piano sottostrada, distinto con il numero 1, della consistenza di circa 12 metri quadrati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

