

TRIBUNALE di ROMA

IV SEZIONE CIVILE UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata: N° Gen. 304/2020

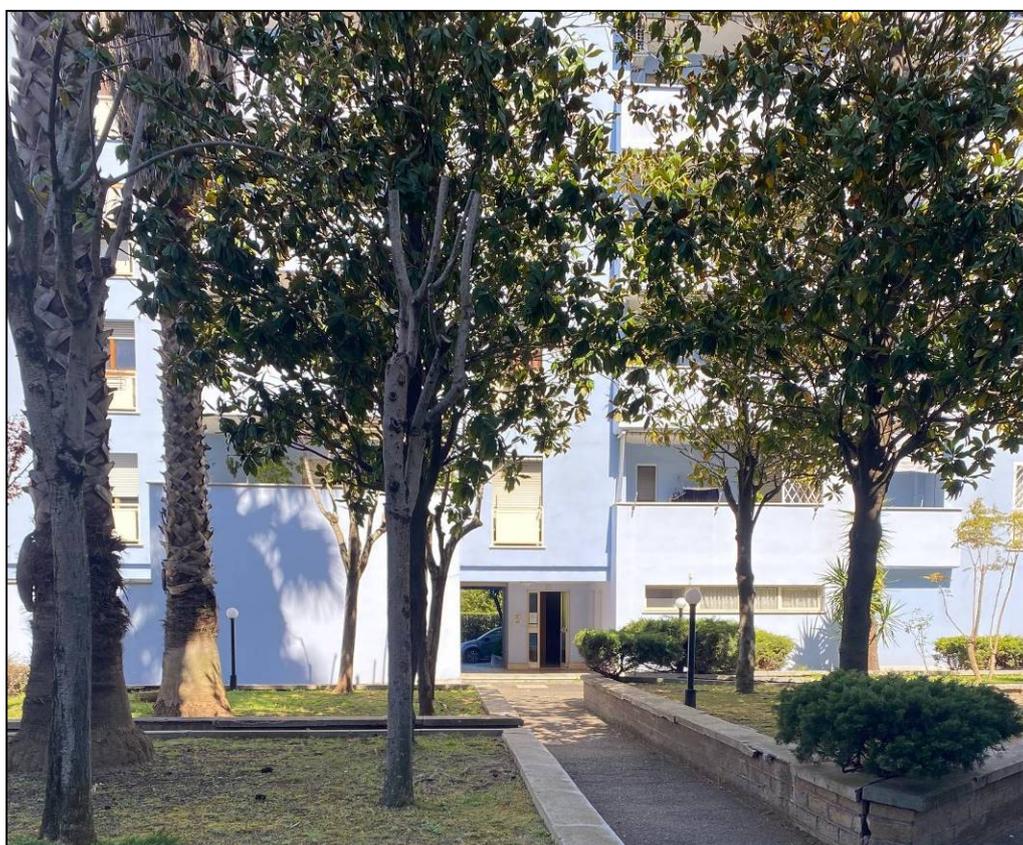
Giudice: dott. Fernando Scolaro

Custode Giudiziario: avv. C. Fusco

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



RELAZIONE di STIMA LOTTO UNICO

Relativo ai beni immobili siti nel comune di Roma alla Via Bepi Romagnoni n. 54 ed identificati al Catasto Fabbricati al foglio 1075 p.lla 1747 sub 49 (cat. A/2) e sub 23 (cat. C/6).

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Michela Carozza
Iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma al n.22339

INDICE

OPERAZIONI PERITALI.....	3
RISPOSTA AL QUESITO N. 1	4
RISPOSTA AL QUESITO N. 2	5
RISPOSTA AL QUESITO N. 3	14
RISPOSTA AL QUESITO N. 4	17
RISPOSTA AL QUESITO N. 5	28
RISPOSTA AL QUESITO N. 6	26
RISPOSTA AL QUESITO N. 7	27
RISPOSTA AL QUESITO N. 8	27
RISPOSTA AL QUESITO N. 9 e 10	28
RISPOSTA AL QUESITO N. 11	28
RISPOSTA AL QUESITO N. 12	28
RISPOSTA AL QUESITO N. 13	33
RISPOSTA AL QUESITO N. 14	33
CONCLUSIONI.....	34



Ortofoto con individuazione del fabbricato

OPERAZIONI PERITALI

Premesso che oggetto dell'atto di pignoramento immobiliare, notificato il 05/02/2020 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 05/05/2020 ai nn. 42056/29142 a favore di XXXXXX di Via Bepi Romagnoni n.54 contro i sigg. XXXX XXXX e XXXX XXXX, a firma dell'avv. XXXXXX XXXXXX, è “... *Proprietà superficiaria degli immobili ubicati nel Comune di Roma, Località Acilia, Piano di Zona 10V, lotto R1/B1, con accesso da Via Bepi Romagnoni 54 e precisamente:*

- *Appartamento posto al piano terzo, Scala B, distinto con il numero interno 7, composto da vani 6,5, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, fgl 1075 p.lla 1747 sub 49, cat. A/2, ...;*
- *Box auto al piano terreno, distinto con il n.9, ..., censito al NCEU del Comune di Roma, fgl 1075 p.lla 1747 sub 23, cat. C/6, mq 14, ...”;*

la seguente relazione si occuperà della:

- **Proprietà Superficiaria** dei sigg. XXXXX XXXX e XXXX XXXXX, relativamente ai beni immobili siti nel Comune di Roma, alla via Bepi Romagnoni n. 54, distinti in C.F. al **foglio 1075 p.lla 1747 sub 49 cat. A/2 interno 7 piano 3 Scala B e sub 23 cat. C/6 interno 9 piano T scala B.**

La presente relazione di stima è dunque il risultato di un insieme di ricerche e di accertamenti di carattere catastale ed urbanistico, presso l'Agenzia dell'Entrate di Roma (ufficio del Catasto e Conservatoria dei RR.II. di Roma), nonché il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Direzione Edilizia ed Ufficio Archivio del Comune di Roma e il Municipio X, che la sottoscritta ha effettuato, insieme all'accesso in loco, nel giorno 11/04/2022, congiuntamente al custode giudiziario avv. Cristina Fusco, allo scopo di verificare lo stato di diritto, la reale consistenza e lo stato dei beni pignorati nonché la definizione dei confini.

QUESITI dell'INCARICO PERITALE

- 1) *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*
- 2) *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto (cfr. schema allegato al presente verbale);*
- 3) *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;*
- 4) *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*
- 5) *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*
- 6) *verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*
- 7) *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*
- 8) *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*
- 9) *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;*
- 10) *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;*
- 11) *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*
- 12) *procedere alla valutazione dei beni;*
- 13) *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;*
- 14) *acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

Per la procedura di esecuzione immobiliare n. 304/2020 la scrivente arch. Michela Carozza, ha redatto la seguente relazione di stima rispondendo ai quesiti sopra citati e di seguito riportati in sintesi:

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Proprietà superficiaria per la quota di ½ ciascuno dei sigg. XXXXX XXXX e XXXXX XXXXX, relativamente ai beni immobili siti nel Comune di Roma, alla via Bepi Romagnoni n. 54 e precisamente:

- **Appartamento** al piano terzo identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1075 p.lla 1747 sub 49 cat. A/2 interno 7 piano 3 scala B.
- **Garage** al piano terra identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1075 p.lla 1747 sub 23 cat. C/6 interno 9 piano T scala B.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Il cespite, fa parte di un fabbricato per civile abitazione ubicato nel comune di Roma alla via Bepi Romagnoni n. 54 ed inserito nella zona di Roma- Acilia.

Acilia è una frazione di Roma Capitale, già borgata ufficiale, situata nelle zone Z. XXXII Acilia Nord e Z. XXXIII Acilia Sud, nel territorio del Municipio Roma X (ex Municipio Roma XIII). Con un totale di 76.000 abitanti Acilia è la terza frazione più popolata d'Italia, dopo Mestre (Venezia) e Ostia (Roma). Sorge al km 18-19 della via del Mare tra il quartiere dell'Eur ed Ostia, divisa in Acilia Nord, estesa tra il fiume Tevere e la via Ostiense ed Acilia Sud, da questa via fino a verso la via Cristoforo Colombo, esternamente al Grande Raccordo Anulare, confinando con Casal Palocco.

Il territorio di Acilia fu abitato già in età preistorica, come reperti trovati confermano. Il primo nucleo urbano di cui si hanno notizie è quello della latina Ficana, sito abitato sin dalla fine del II millennio a.C. Ficana fu eretta in cima al Monte Cugno, intorno alle cui pendici il Tevere compiva un giro, permettendo ai ficani una posizione dominante per il controllo dei traffici sul fiume; per questo scopo i ficani eressero qui la loro città. Roma per espandersi verso il mare dovette abbattere Ficana, distrutta, secondo la tradizione, da Anco Marzio.

Acilia prende il nome dall'antica famiglia aristocratica romana degli Acilii Glabrones, che ebbero in zona una sontuosa villa oramai scomparsa; gli Acilii utilizzarono il territorio come possedimento agricolo. La via Ostiense collegava Roma ai porti di Ostia e di Porto e con la via Portuense aveva intenso traffico di merci e passeggeri verso l'Urbe o viceversa, verso i porti d'imbarco.

Nel 1913 la zona di Acilia viene approvata, con un Consiglio Comunale dell'epoca, come località rurale nel piano per la prevista colonizzazione dell'Agro Romano. Nel 1916, in piena prima guerra mondiale, Acilia è requisita dall'Autorità Militare per l'accantonamento delle scorte militari e l'apertura di un campo di concentramento per soldati austriaci prigionieri, impiegati alla costruzione della linea ferroviaria Roma-Ostia.

Il 28 ottobre 1928 fu aperta la seconda autostrada al mondo, dopo la Milano-Laghi, la Roma-Ostia o più conosciuta come "Via del Mare". Questa autostrada partiva dal "Teatro di Marcello" a Roma e univa simbolicamente il Campidoglio con il Mar Tirreno. Questa autostrada attraversa e divide in due Acilia come del resto fa la ferrovia Roma-Ostia di costruzione precedente, che insieme alla via Ostiense le scorrono parallele.

Il progetto dell'attuale Acilia fu redatto nel 1939 e terminato dopo otto mesi con una prima realizzazione nel 1940 a poche settimane dall'ingresso dell'Italia nella seconda guerra mondiale. Il governo fascista, su interessamento della principessa Iolanda Margherita di Savoia, decise di dare un alloggio alle famiglie numerose e più indigenti di Roma. Erano stati compiuti i famosi sventramenti nel centro della città per cui molte famiglie furono collocate nelle borgate ufficiali volute dal regime, ma non fu questo il caso di Acilia, in quanto quest'ultima sorse anni dopo tali sventramenti. Furono lottizzati i terreni intorno alla via del Mare, all'altezza di Borgo Acilio, in frazioni di circa 1000 metri quadri ciascuna e attraverso uno schema di vie a reticolo ortogonale, furono collegate tra loro. Per le case fu eseguito il progetto che prevedeva l'uso preponderante di un materiale di costruzione assai economico, il "Populit", un materiale costituito da una specie di grossa paglia in fibra di legno pressata e compattata con una velatura di cemento, ideato durante la precedente Autarchia dall'ingegnere svizzero Dario Pater, amico personale di Mussolini.

Le "Casette Pater", che ne vennero fuori erano casette bifamiliari su un unico piano, realizzate con pannelli rettangolari di "Populit", la fibra di legno pressata e cementata, formanti i muri perimetrali; il solaio costruito con intravature complesse sostenenti un tetto di tegole a spiovente, tutte uguali e tutte dotate di oltre 1.000 m² di terreno di pertinenza, per lo più usato ad orto/giardino. Erano prive in origine, di portico, terrazzi, box, soffitte e cantine (non hanno nemmeno le fondamenta).

Il contratto d'affitto non prevedeva il passaggio in proprietà; se le autorità riscontravano da parte del locatario un diverso uso e destinazione del terreno o della casa, che non fosse l'uso personale abitativo o per grave inosservanza delle varie clausole sulla buona tenuta dell'abitazione, il contratto veniva rescisso. Queste casette "rapide", antesignane dei moderni prefabbricati, dovevano durare qualche anno, ma molte esistono ancora oggi.

Per l'inaugurazione di Acilia, con le prime 150 delle 286 casette Pater ancora da costruire, Il 21 aprile 1940 Mussolini visitò le prime casette Pater vicino alla via del Mare e nella piazzetta dov'era la Chiesa della Sacra Famiglia oggi scomparsa, incontrò la popolazione di Acilia.

Le casette dovevano essere abitate da due famiglie diverse, ma, visto il grande numero di componenti di ciascuna delle "numerose", il governo fascista decise di dare una casa a famiglia. Paradossalmente ogni famiglia, pur sotto lo stesso tetto, viveva in due appartamenti separati, con due ingressi principali, due cucine, due saloni ma ben 4 camere e due bagni e un terreno di 1000 m².

I primi abitatori di Acilia sembravano più coloni che inquilini. La zona scelta per l'insediamento era umida, fredda, sabbiosa e desolata, non certo adatta alla salute di chi ci viveva; ma forse una casa con bagno molte famiglie ancora non l'avevano mai avuta.

Il "centro commerciale" di allora, era la zona dei Monti di San Paolo, dov'era l'osteria, la chiesa della Sacra Famiglia, completa di campanile anch'essa in fibra di legno pressata, un porticato con un bar e qualche negozietto di alimentari e merce varia, il tutto intorno ad una piazzetta, piazzetta che nel dopoguerra fu intitolata a Lido Duranti, martire aciliano delle Fosse Ardeatine.

La zona al di là della ferrovia era collegata da un tornante per i pedoni e le macchine, il "Ponte di Acilia" che scavalcava la Via del Mare con un lungo arco decorato con tondi di fasci littori; da qui si scendeva per arrivare alla stazione di Acilia oppure più avanti si attraversava il ponte sulla ferrovia e si era ad "Acilia vecchia" quella del Borgo Acilio, formata dalla Casa del Fascio, le scuole elementari inaugurate il 27 ottobre 1929, il presidio medico, qualche casa e più avanti dalla chiesa di san Leonardo da Porto Maurizio, inaugurata il 7 novembre del 1936.

Pomposamente, com'era nello stile della propaganda fascista, Acilia fu inserita nella collana "Le città di Mussolini" con un piccolo libro, illustrato con diverse fotografie. I giornalisti scrissero che quello che stupiva di Acilia era l'estrema povertà dei suoi abitanti.

In tempo di guerra per ragioni militari gli abitanti dovettero esodare e le casette aciliane furono occupate da diversi sfollati. Fu nel dopoguerra dopo lotte legali che molti poterono rientrare nelle loro case.

Sempre nel dopoguerra vi fu l'insediamento dei profughi giuliano-dalmati provenienti dall'Istria, ceduta per i trattati di guerra alla Jugoslavia. Fu eretto per loro un altro centro abitativo chiamato "Villaggio giuliano" nel territorio di Acilia vicino alla ferrovia; con il tempo questa zona divenne malfamata.

Oggi Acilia ospita un'edilizia sia popolare sia residenziale, un polo industriale e due stazioni della Linea Roma-Lido: Acilia e Casal Bernocchi-Centro Giano. Acilia ospita una ricca biblioteca del sistema bibliotecario del Comune di Roma, dedicata allo scrittore e giornalista Sandro Onofri.

Dai principali luoghi di Roma la zona è raggiungibile dalla stazione ferroviaria della ferrovia Roma-Lido, posta in zona Acilia Nord, nel territorio del Municipio X a Roma, tra le stazioni di Ostia Antica e Casal Bernocchi-Centro Giano.

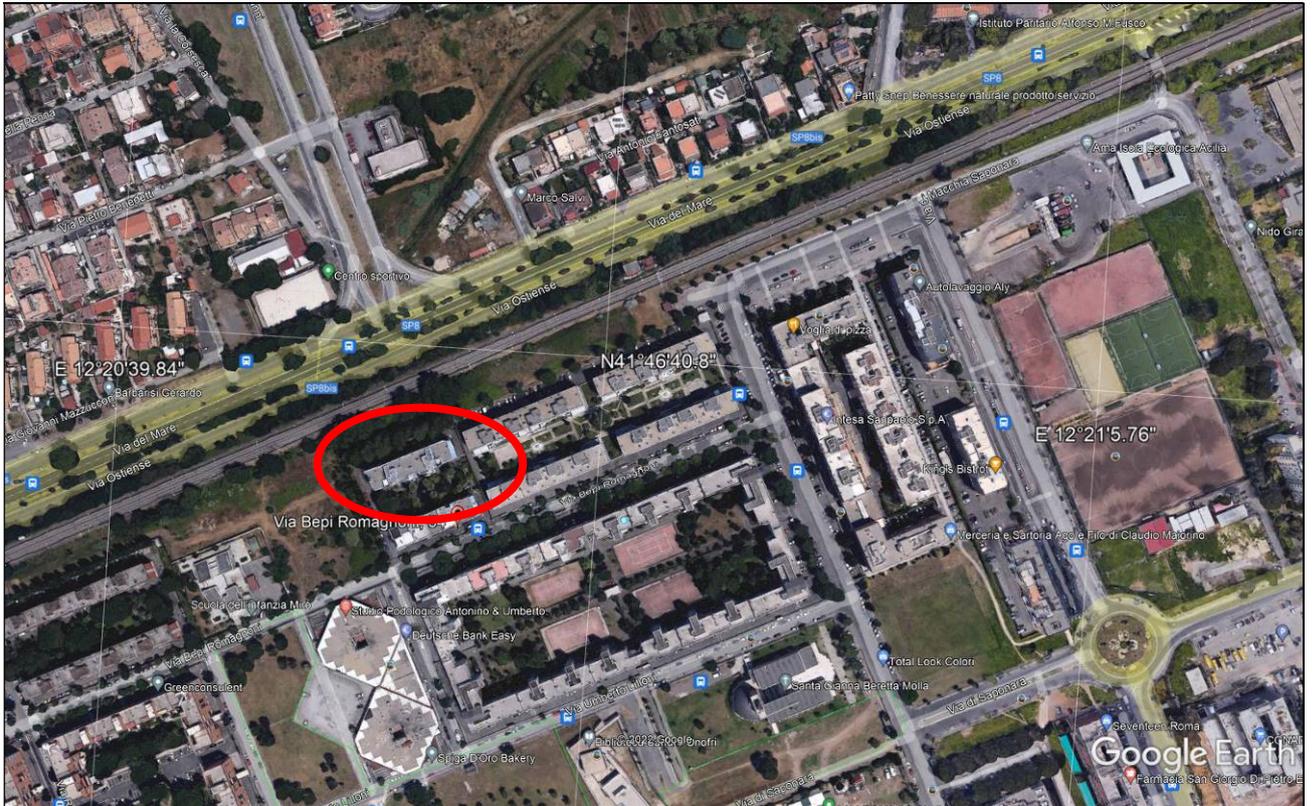


Figura n.1: Individuazione del fabbricato sulla mappa google earth



Figura n.2: Individuazione del fabbricato sulla mappa google earth

L'immobile è inserito in una zona residenziale popolata e di numerose attività commerciali. La zona è fornita di tutte le urbanizzazioni primarie (strade, rete idrica, rete fognaria ecc.).

Il bene oggetto di stima fa parte di un fabbricato che si sviluppa su cinque livelli fuori terra, adibiti ad uso abitativo ed un piano terra adibito a garage. I vari piani sono collegati verticalmente dalla scala comune con ascensore.

Trattasi di edificio risalente alla fine degli anni 1980 di normale pregio costruttivo in sufficienti condizioni di manutenzione.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, solai in latero cemento, tramezzatura in laterizio. La copertura è piana e funge da lastrico solare.

Il fabbricato è dotato di regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, acqua corrente ed allaccio in fogna comunale.

DESCRIZIONE DEL LOTTO di VENDITA:

Lotto Unico: Proprietà superficaria per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dei sigg. XXX XXXX e XXXX XXXXX (esecutati), dell'appartamento e del garage siti in Roma alla Via Bepi Romagnoni n. 54.

L'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fgl 1075 p.lla 1747 sub 49 cat A/2, Zona Cens.6, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita € 906,38, piano 3, interno 7, scala B.

Il garage è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fgl 1075 p.lla 1747 sub 23 cat C/6, Zona Cens.6, classe 13, consistenza 14 mq, rendita € 65,80, piano T, interno 9, scala B.

L'appartamento confina con pianerottolo scala comune, con corte interna su due lati.

Il garage confina con spazio di manovra, box n. 8 e box n. 10.

L'accesso all'appartamento è attraverso un passaggio pedonale e carrabile da Via Bepi Romagnoni, che giunge, tramite la corte interna, al vano scala condominiale e ascensore della Scala B. Mentre il garage è raggiungibile dalla corte interna attraverso la corsia di manovra.

L'appartamento, individuato dall'interno 7, è composto da un disimpegno d'ingresso, un soggiorno, una cucina, un disimpegno, due bagni, tre camere da letto e due balconi. Gli infissi interni sono in legno di colore marrone con doppio vetro. Gli infissi esterni presentano tapparelle di colore grigio. Le bussole interne sono lisce laminate in legno tamburato di colore noce. L'apertura delle bussole è a battente. Le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di diverso colore. Il bagno 1

presenta la vasca, mentre il bagno 2 presenta la doccia. I rivestimenti di entrambi i bagni sono di colore grigio con decorazione floreale. I rivestimenti della cucina sono in piastrella di ceramica di colore bianco con decorazione floreale. La pavimentazione dell'intero appartamento è in piastrella di ceramica di diverso colore. La pavimentazione dei balconi è in piastrella di ceramica di colore grigio e con dimensione 20 x 20 cm. L'appartamento è dotato di impianto citofonico. Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, acqua corrente e allaccio in fogna comunale. L'impianto di riscaldamento è autonomo e presenta radiatori di tipo commerciale in tutti i locali. La produzione di acqua calda avviene attraverso la caldaia. Sono presenti condizionatori inverter. Il portoncino d'ingresso all'appartamento è del tipo blindato.

Il soffitto del wc2 presenta macchie d'umidità.

Il tutto in sufficiente stato di conservazione.



Figura n.3: Soggiorno



Figura n.4: Disimpegno



Figura n.5: Cucina



Figura n.6: Bagno 1

Il garage, individuato dall'interno 9, si presenta come un unico ambiente e presenta una forma rettangolare, pavimentato con battuto di cemento ed è fornito dell'impianto elettrico attraverso un punto luce e dell'impianto idraulico attraverso un contatore dell'acqua ed una fontana.

Inoltre il box auto presenta una porta basculante in alluminio di colore grigio.



Figura n.7: Vista esterna del garage n. 9



Figura n.8: Vista interna del garage n. 9

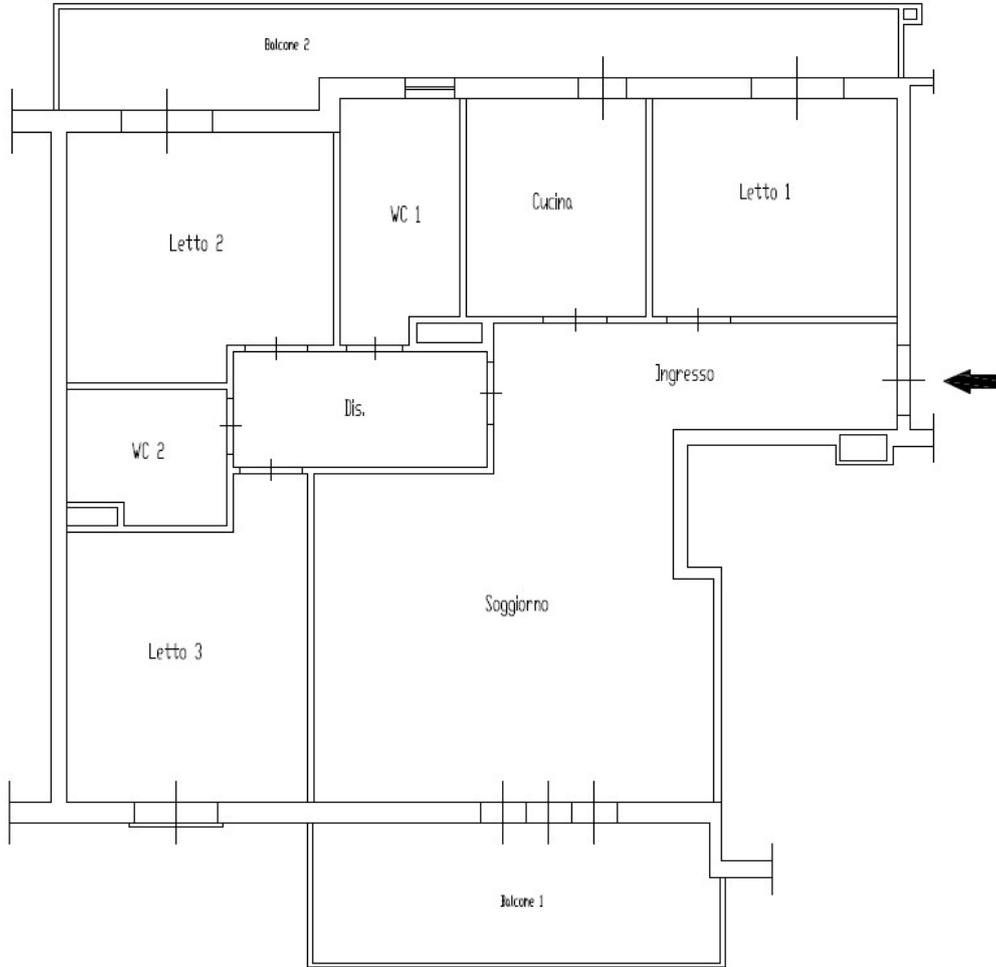


Figura n.9: Planimetria dell'appartamento oggetto di pignoramento- interno 7

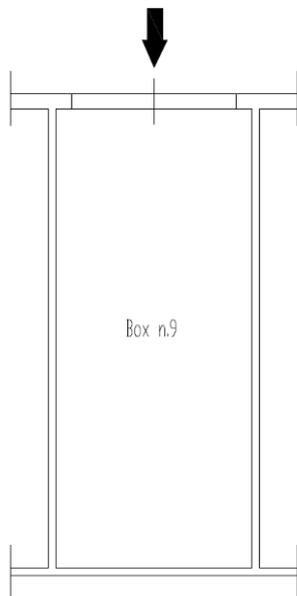


Figura n.10: Planimetria del garage n.9 oggetto di pignoramento

L'appartamento al piano terzo, identificato con l'interno 7, ha una superficie netta complessiva di 122,92 mq, di cui mq 97,78 sono di superficie residenziale e mq 25,14 di superficie non residenziale (balconi 1 e 2).

Il garage al piano terra ha una superficie netta complessiva non residenziale di 15,86 mq.

Il Lotto Unico ha una superficie commerciale complessiva di **mq 117,19** come riportato nella seguente tabella composta dai seguenti vani, accessori e pertinenze:

DESTINAZIONE LOTTO UNICO	superficie netta	coeff. di ragguglio	superficie raggugliata + 10%	esposizione	coeff. di esposizione	coeff. di piano	superficie commerciale	condizioni
PIANO TERZO								
INGRESSO-SOGGIORNO	36,23	1,00	39,85	SUD				
LETTO 1	10,82	1,00	11,90	N-O				
WC 1	5,70	1,00	6,27	N-O				
DISIMPEGNO	5,92	1,00	6,51	INTERNA				
WC 2	4,19	1,00	4,61	INTERNA				
CUCINA	7,98	1,00	8,78	N-O				
LETTO 2	12,83	1,00	14,11	N-O				
LETTO 3	14,11	1,00	15,52	SUD				
BALCONE 1	11,50	0,25	2,88	SUD				
BALCONE 2	13,64	0,25	3,41	N-O				
PIANO TERRA								
GARAGE N.9	15,86	0,50	9,52	N-O				
TOTALI (MQ.)	138,78		123,36		0,95	1,00	117,19	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE							117,19	

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Lotto Unico:

- Fgl 1075 p.lla 1747 sub 49 cat A/2, Zona Cens.6, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita € 906,38, piano 3, interno 7, scala B.

- Fgl 1075 p.lla 1747 sub 23 cat C/6, Zona Cens.6, classe 13, consistenza 14 mq, rendita € 65,80, piano T, interno 9, scala B.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento, oggetto di pignoramento, è identificato al Catasto Fabbricati al fgl 1075 p.lla 1747 da sub 1 a sub 54. *(vedi elenco immobili allegato).*

La p.lla 1747 sub 49 e sub 23 derivano dalla COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 102828/1988).

Si rileva che le visure storiche catastali dei sub 49 e 23 della p.lla 1747 fgl 1075 sono attualmente ancora intestati alla sig.ra XXXXXX XXXXXX.

A seguito di sopralluogo la scrivente ha riscontrato conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'appartamento datata 08/11/1988 n. prot. T434874 e la planimetria catastale del garage datata 08/11/1988 n. prot. T434875.

Data presentazione:08/11/1988 - Data: 18/03/2022 - n. T434874 - Richiedente: CRZMHL80157B963T

MODULARIO
F. fig. 16 ND 487

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di ROMA via RDIZ. ROMAGNOLI

PIANTA PIANO
TERZO INT. 7
ED. B SC. B

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.
Denunce di variazione

Identificativi catastali
F. 425
n. 49 sub. 49

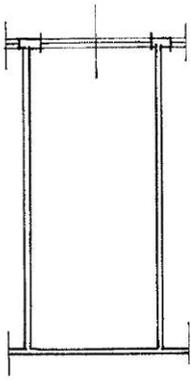
Compiuta dal ARCH. DI CESARE ANTONIO
(firma, cognome e nome)
iscritto all'albo de ARCH. ANTONIO DI CESARE
della provincia di ROMA n. 5297
data 18/03/2022 Firma [Signature]

Data presentazione:08/11/1988 - Data: 18/03/2022 - n. T434874 - Richiedente: CRZMHL80157B963T
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/03/2022 - Comune di ROMA (I1501) - < Foglio: 1075 - Particella: 1747 - Subalterno: 49 >
VIA BEPI ROMAGNONI n. 54 piano: 3 interno: 7 scala: B;

Planimetria catastale del sub 49 p.la 1747 presentata il 08/11/1988 con numero protocollo T434874

Data presentazione: 08/11/1988 - Data: 18/03/2022 - n. T434875 - Richiedente: CRZMHL80T57B963T

MODULARIO F. rig. rend. 497		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU) LIRE 250
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>ROMA</u> via <u>POZZI TOYACILIA</u> civ.			
<p>PIANTA PIANO TERRA BOX N° 9 ED. B SC. B</p> 			
			ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:.....
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Ultima planimetria in atti <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>		RISERVATO ALL'UFFICIO	
Compilata dal <u>ARCH. DI CESARE ANTONIO</u> (Titolo, cognome e nome)			
Data presentazione: 08/11/1988 - Data: 18/03/2022 - n. T434875 - Richiedente: CRZMHL80T57B963T			
Totale scelti al Catasto di acquisizione: <u>1025</u> - Formato stampa ridotto: A4 (210x297)			
F. <u>1025</u> n. <u>1747</u> sub. <u>22</u>		della provincia di <u>ROMA</u> n. <u>5267</u> data Firma <u>[Signature]</u>	

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/03/2022 - Comune di ROMA (H501) - Foglio: 1075 - Particella: 1747 - Subalterno: 23 >
NTA BEPI ROMAGNONI n. 66 piano: 1 interno: 9 scala: B

Planimetria catastale del sub 23 p.la 1747 presentata il 08/11/1988 con numero protocollo T434875

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO:

LOTTO UNICO Proprietà superficiaria per la quota di ½ ciascuno dei sigg. XXXX XXXXX e XXXXX XXXXXX (esecutati), dell'appartamento e del garage siti in Roma alla Via Bepi Romagnoni n. 54, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge.

L'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fgl 1075 p.lla 1747 sub 49 cat A/2, Zona Cens.6, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita € 906,38, piano 3, interno 7, scala B.

Il garage è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fgl 1075 p.lla 1747 sub 23 cat C/6, Zona Cens.6, classe 13, consistenza 14 mq, rendita € 65,80, piano T, interno 9, scala B.

L'appartamento confina con pianerottolo scala comune, con corte interna su due lati.

Il garage confina con spazio di manovra, box n. 8 e box n. 10.

L'accesso all'appartamento è attraverso un passaggio pedonale e carrabile da Via Bepi Romagnoni, che giunge, tramite la corte interna, al vano scala condominiale e ascensore della Scala B. Mentre il garage è raggiungibile dalla corte interna attraverso la corsia di manovra.

L'appartamento, individuato dall'interno 7, è composto da un disimpegno d'ingresso, un soggiorno, una cucina, un disimpegno, due bagni, tre camere da letto e due balconi.

Il garage, individuato dall'interno 9, si presenta come un unico ambiente e presenta una forma rettangolare.

In merito alla documentazione probante la legittimità di preesistenze, si evidenzia che, il fabbricato, di cui fa parte il bene oggetto della seguente relazione, è stato edificato a seguito di:

- *Concessione edilizia n. 1585/C del 12/12/1986;*
- *Concessione in variante n. 924/C del 20/9/1988;*
- *Concessione in variante n. 843/C del 8/7/1989;*

così come riportato nell'art. 8 dell'atto di compravendita del 2000 e nell'atto di assegnazione del 1989 al punto e).

Inoltre, urbanisticamente rilevante ai fini della consistenza dei beni sono le planimetrie catastali dei sub 49 (che identifica l'appartamento oggetto di pignoramento) e sub 23 (che identifica il garage oggetto di pignoramento), presentate in data 08/11/1988 rispettivamente al numero protocollo T434874 e numero protocollo T434875. (*cf. allegato*).

A seguito di sopralluogo la scrivente riscontrava conformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali dell'appartamento presentata il 08/11/1988 al n. prot. T434874 e del garage datata 08/11/1988 al n. prot. T434875.

L'immobile, alla data del sopralluogo del 11/04/2022, era occupato dai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] (esecutati) e dai loro figli.

**PREZZO BASE D'ASTA Valore del Diritto di superficie del Lotto Unico (arrotondato) =
€ 218.000,00**

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

In merito alla provenienza dei beni immobili si dettaglia quanto segue:

Con atto di compravendita per notar XXXXX del 8/9/2000 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 14/09/2000 al n. di formalità XXXXX (*cfr allegato*) i sigg. XXXXX XXXX e XXXX XXXXX (**per il diritto di proprietà superficaria**) acquistavano dalla sig.ra XXXXXX XXXXXX "... *in regime di comunione legale, la proprietà superficaria delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato costituito in condominio, sito in Comune di Roma, Località Acilia, Piano di Zona 10V, lotto R1/B1, con accesso da via Bepi Romagnoni n.54, e precisamente dell'edificio B:*

a) **Appartamento posto al piano terzo, distinto con il numero 7**, composto di quattro camere ed accessori, ...; *Detta porzione immobiliare risulta censita al NCEU del Comune di Roma, fgl 1075 p.lla 1747 sub 49, cat. A/2, ...;*

b) **Box auto sito al piano terreno, distinto con il numero 9**, ...; *Detta porzione immobiliare risulta censita al NCEU del Comune di Roma, fgl 1075 p.lla 1747 sub 23, cat. C/6, 14 mq, ...;*

nella vendita è compresa la quota di comunione e comproprietà condominiale in ragione della quota millesimale ad esse porzioni spettante sui locali, impianti, enti, spazi e servizi di uso comune inerenti a norma di legge e di convenzione...;

Art.4: la vendita viene fatta ed accettata a corpo, e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto attualmente trovasi con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni ed in particolare con tutti i diritti e gli obblighi nascenti dal vigente Regolamento di Condominio e annesse Tabelle millesimali, quale trovasi depositato negli atti del Notaio XX XXXXX in data 17/10/1989 e trascritto in data 27/10/1989 al n. XXXXX di formalità... la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza dei vincoli, obblighi e limitazioni contenuti nella convenzione del diritto di superficie stipulata con il comune di Roma con atto a rogito del Notaio XXX XXXXXX in data 16/03/1988 e trascritto il 23/03/1988 al n. XXXX di formalità, nonché degli atti d'obbligo

stipulati con il Comune di Roma a rogito del medesimo Notaio del 11/09/1986 e trascritto il 13/09/1986 al n. XXXXX e in data 29/03/1988 e trascritto il 31/03/1988 al n. XXXX ...;

Art.6: la parte venditrice garantisce la piena e legittima proprietà e disponibilità dei beni trasferiti con il presente atto e che essi sono liberi e franchi da pesi, vincoli, ipoteche, ad eccezione di quelle infrascritte, privilegi fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, diritti di prelazione spettanti a terzi, e da passività e oneri di qualsiasi natura, anche per tributi arretrati, obbligandosi sin d'ora a sollevare la parte acquirente da qualsiasi onere e spesa, in ogni caso di evizione molestia e turbativa di possesso...

Art. 7: ... che i lavori di costruzione, relativi all'immobile oggetto del presente atto, sono realizzati in virtù di regolare Concessione edilizia n. 1585/C del 12/12/1986 e successiva Concessione in variante n. 924/C del 20/9/1988 e n. 843/C del 8/7/1989 ...;" (cfr allegato)

Con atto di assegnazione autenticato dal Notaio XXX XXXXXX in data 4/12/1989 e trascritto a Roma il 30/12/1989 al n. 68780, a favore della sig.ra XXXXX XXXXX e contro il XXXXX XXXX di XXX XXX XXX XXX XXX XXX XXX a XXX XXXX, premesso che "... a) con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici in data 11/08/1964 n. 3266 è stato approvato il piano delle zone predisposte dal Comune di Roma per l'attuazione della L. 18/04/1962 n. 167; b) con atto per Notaio XX XXXX in data 16/03/1988 e trascritto il 23/3/1988 al n. XXXX il comune di Roma ha assegnato a detto Consorzio in diritto di superficie, per anni 99, un'area in Roma – località Acilia compresa nel piano di zona 10V Acilia costituente il Lotto edificabile RI/BI parte, della superficie di mq 4.945... Tale area è riportata al NCT – Sez. B- fgl 1075 p.lla 1696 (ex 1666/b porzione della particella originaria 9). Tale atto contiene convenzione tra il Consorzio ed il Comune di Roma...c) sono stati stipulati gli atti d'obbligo nei confronti del Comune di Roma per notar XX XXXX in data 11/09/1986 e trascritto il 13/09/1986 al n. XXXXX; d) che sull'area predetta la Cooperativa ha costruito per assegnare gli alloggi ai propri soci due Edifici denominati A e b ciascuno servito da due scale. Gli edifici, uguali tra loro, sono costituiti ciascuno da:

- Piano terra con 24 box (dodici per ogni scala), locali condominiali, nonché area annessa a verde, comune ai due edifici, e locali riservati in proprietà al Consorzio di cui appresso;

- *Piano primo, secondo, terzo, quarto con 24 appartamenti (dodici per ogni scala) e piano di copertura con locali tecnici e terrazze non praticabili;*

Al complesso si accede da Via Piano Regolatore, dipartentesi tramite viabilità interna di via di Saponara.

In Catasto quanto sopra è precensito al fgl 1075 p.lla 1748 su da 1 a 56 (Edificio A); p.lla 1747 sub da 1 a 54 (Edificio B);

e) che i lavori di costruzione dei fabbricati sono stati autorizzati dal Comune di Roma con Concessione edilizia n. 1585/C del 12/12/1986 e successiva Concessione in variante n. 924/C del 20/9/1988 e n. 843/C del 8/7/1989 ...;

f) la individuazione delle parti condominiali del complesso, la partecipazione alla comproprietà delle stesse parti alla ripartizione delle relative spese, nonché gli obblighi a carico dei condomini, sono precisati nel regolamento di condominio depositato in atto dal Notaio XXX XXXX in data 17/10/1989 e trascritto il 17/10/1989 al n. XXXX di formalità;

...Quanto sopra premesso, quale parte integrante dell'atto, i sottoscritti nelle rispettive qualità convengono:

art. 1: il XXXX XXX di XXX XXX XXX XXX XXXX srl, assegna in proprietà superficiaria alla sig.ra XXXX XXXX, che accetta le seguenti porzioni del complesso immobiliare sito in Roma, località Acilia- Piano di Zona 10V- lotto RI/BI- costituito da due Edifici denominati A e B aventi accesso da Via di Piano Regolatore dipartentesi tramite viabilità interna da XXXX XXXXX e precisamente:

- *Nell'Edificio B- Scala B:*
- ***Appartamento al piano terzo, distinto con il numero 7, composto di quattro camere ed accessori...**;*
- ***Box distinto con il numero 9...**;*

Tutto quanto è precensito nel NCEU fgl 1075 p.lla 1747 sub 49 (appartamento) e p.lla 1747 sub 23 (box)” (cfr allegato)

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

Si rileva inoltre che:

Con atto di Convenzione del diritto di superficie per notar XXX XXXXX del 16/03/1988 e trascritto il 23/3/1988 al n. XXXXX di formalità “... premesso che

- *Con Decreto del Ministero dei LL. PP. N. 3266 dell'11/08/1962, n. 167;*
- *Le aree edificabili comprese nel piano di Zona n. 10V ACILIA sono state acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Roma ai sensi della L. 22/10/1971 n. 865, e successive modifiche e integrazioni;*
- *Lo schema di convenzione ... è stato approvato con deliberazione consiliare n. 1929 dell' 8/04/1983;*
- *Che da parte della XXX XXXX delle XXXX e XXXX e per conto della XXXXX XXXX S. XXXX XXXXX sono state presentate istanze per la Concessione del diritto di superficie su aree per la realizzazione di un programma costruttivo di edilizia economica e popolare.*
- *Con deliberazione consiliare n. 857 del 6/3/1984 confermata con deliberazione consiliare n. 318 del 3/11/1987 sono state assegnate al XXXXX XXXX di XXXXX XXXX XXX XXXX XXXXX scrl le aree comprese nel p.z. n. 10V per la realizzazione di mc 14.409 residenziali;*

Art. 1: la presente convenzione ha per oggetto ai sensi dell'art. 35 della legge 22/10/1971 n. 865, la concessione del diritto di superficie, in favore della Cooperativa sulle seguenti aree in Roma- Località Acilia, acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Roma, comprese nel piano di Zona n. 10V quali risultano ...:

- a) Area costituente il lotto edificabile RI/BI/parte della superficie complessiva di mq 4.945 ... distinta al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Roma al fgl 1075 p.lla 1696 già 1666/b (porzione della particella originaria 9) di ha 49.45... giusta tipo di frazionamento n. 2093/B del 27/11/1986 redatto su estratto di mappa n. 47771 del 18/09/1986, confermato nella validità il 23/02/1988 con protocollo modello 8 n. 19931. Il Comune dichiara che la destinazione urbanistica del terreno è quella risultante dal Certificato rilasciato dal Comune stesso in data 23/3/1987... Detto terreno fa parte del patrimonio indisponibile del Comune di Roma come risulta dal certificato catastale per stipula... il Comune di Roma concede il diritto di superficie sul terreno stesso al Consorzio Edilizio di XXXXXXXXXXX XXXXX XXXXX XXX XXX XXXXX che accetta per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona...;*

Art. 2: la concessione si intende effettuata per la durata di anni 99 e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario o suoi aventi causa presentata almeno un anno prima della

scadenza. Il diritto di superficie sarà esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla presente convenzione e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia.

Il diritto è esteso:

- *Alla realizzazione di abitazioni e degli altri locali accessori comprese le eventuali cubature non residenziali previste dal planovolumetrico per il lotto assegnato;*
- *Al mantenimento e godimento di esse costruzioni e relative aree di pertinenza ...*

Il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la Concessione oggetto del presente atto in particolare qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità... in caso di rinnovo della concessione, ..., il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento e sarà composto da una quota attinente l'area da concedere e da una quota che tenga conto delle spese per il rinnovo e/o l'adeguamento delle urbanizzazioni. In caso di rinnovo della concessione, ..., il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento e sarà composto da una quota attinente l'area da concedere e da una quota che tenga conto delle spese per il rinnovo e/o l'adeguamento delle urbanizzazioni. Alla scadenza della concessione, ..., e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati sul terreno alle condizioni previste dalle leggi vigenti in quel momento.

*Art. 3: ... il corrispettivo di concessione viene determinato, ai sensi e per gli effetti di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 381 del 4/11/1987 relativa tra l'altro all'aggiornamento dei corrispettivi di concessione delle aree, in lire 307.488.060 complessive... A garanzia del pagamento la XXXX XX XXXX XXXX srl consegna al rappresentante del Comune fidejussione bancaria rilasciata dalla ***** in data 9/3/1988 n. 121420 ...;*

Art. 7: Sulle aree come sopra concesse, la Cooperativa si obbliga a progettare e realizzare costruzioni residenziali e/o misti conformi alle prescrizioni e norme tecniche degli strumenti urbanistici vigenti e del Regolamento edilizio del Comune di Roma, Il Concessionario si obbliga a sistemare le aree non edificabili interne al lotto assegnato ... ;

Art.8: la Cooperativa dichiara che i propri soci hanno i seguenti requisiti per essere assegnatari di alloggi economici e popolari...:

- *Cittadinanza italiana;*
- *Residenza o attività lavorativa nel Comune di Roma;*
- *Non sia proprietario nel Comune di Roma di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare;*
- *Non abbia ottenuto negli ultimi vent'anni alcuna assegnazione di abitazione...;*

- *Fruizione di reddito familiare complessivo valutato secondo le norme previste dalla legge di finanziamento...;*

Art. 9: ... la cessione definitiva degli alloggi potrà aver luogo dopo il rilascio del certificato di abitabilità che il concessionario dovrà richiedere entro 30 giorni dalla ultimazione dei lavori... Gli alloggi potranno essere ceduti esclusivamente a soggetti che abbiano i requisiti indicati nell'art. 8 ovvero a soggetti che si obblighino a dare in locazione gli alloggi medesimi per un tempo non inferiore a 12 anni... tale obbligo fa carico al primo acquirente e comunque è consentita la vendita dell'alloggio nel periodo previsto di locazione a soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 8. Il concessionario in tutti gli atti di vendita delle singole unità immobiliari, loro pertinenze e parti comuni, dovrà inserire le clausole limitative dell'uso e del godimento degli alloggi... ;

Art. 10: la fornitura di acqua tanto per uso potabile quanto per la costruzione del fabbricato o per altro uso è riservata all' XXXX... Analoga disciplina varrà per la fornitura di energia sia per l'illuminazione che per la motrice e soltanto nel caso che XXXXXXX non sia in grado per lo sviluppo della sua rete, di fornire l'energia stessa, il concessionario potrà fornirsene provvisoriamente dall'Enel. In ogni caso il concessionario ... è vincolato alla costruzione, sotto i fabbricati, o nel lotto di pertinenza, delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica ... ;

Art. 12: la concessione si intende effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui i terreni si trovano, senza responsabilità da parte del Comune, sia per la natura del sottosuolo, sia per l'eventuale presenza in esso di acqua o di altre situazioni anche influenti sulle opere di fondazioni e costruzioni e sia infine per ogni eventuale ritardo nella esecuzione delle previste opere di urbanizzazione della zona...

Art. 14: ... il prezzo massimo di cessione degli alloggi è determinato con riferimento all'attuale momento della produzione edilizia, alla data del 1/10/1982 in lire 850.000 al mq convenzionale... il prezzo di cui sopra è suscettibile di maggiorazione in dipendenza ed in egual misura di eventuali conguagli del corrispettivo di concessione... il prezzo di cui sopra sarà aggiornato ... sulla base della variazione dell'indice ISTAT per il costo delle costruzioni per la Provincia di Roma... il predetto prezzo massimo di cessione va riferito ad una superficie convenzionale che sarà costituita dalla somma delle superfici seguenti:

- a) Superficie utile abitabile dell'alloggio...;*
- b) Superficie netta degli accessori direttamente annessi all'alloggio...;*
- c) Superficie netta degli accessori indirettamente annessi all'alloggio...;*
- d) Superficie netta di eventuale autorimessa o posto macchina al coperto...;*

Sei mesi prima del termine di ultimazione dei lavori il Concessionario dovrà predisporre ed inviare al Comune una tabella riepilogativa:

- a) Ripartizione millesimale;*
- b) Prezzo massimo di cessione dei singoli alloggi riferito alla data dell'ultimo Bollettino Istat...;*
- c) Dimostrazione della loro determinazione ...;*

i prezzi massimi di cessione dei singoli alloggi potranno variare, in relazione alle caratteristiche di posizionamento, di esposizione, tra il 10% in più o il 10% in meno rispetto all'importo determinato con i criteri di cui sopra, fermo restando il prezzo medio al mq convenzionale riferito all'intero intervento. L'obbligo di cessione degli alloggi al prezzo sopra indicato vale anche come promessa irrevocabile a favore dei terzi aventi causa del concessionario ... per quanto attiene alla determinazione del canone di locazione ed alla sua revisione periodica, si fa espresso rinvio alle norme della legge 27/7/1978 n. 392...; il prezzo massimo di qualsiasi cessione che intervenga dopo sei mesi dalla ultimazione dei lavori sarà determinato sulla base del prezzo di cessione,..., aggiornato in base all'indice ISTAT sul costo della vita e diminuito per la quota non afferente il corrispettivo di concessione, di una percentuale di deprezzamento in base all'età dell'edificio e come appresso indicato:

da 0-5 anni 0%;

da 5-10 anni 5%;

da 10-20 anni 10%;

da 20-30 anni 20%;

oltre 30 anni 30%.

Tali percentuali potranno essere variate in considerazione dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario...; (cfr allegato)

Si segnala infine che:

Con atto d'obbligo per il Vincolo del lotto - Piano servizi interrato- Parcheggio verde-Alberature per notar XXX XXXX del 11/09/1986, trascritto il 13/09/1986 al n. XXXX di formalità, il XXXX XXXX di XXXXX XXXX XXX XXX XXX XXXX si impegna "... a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq 4945 di sua proprietà,..., assegnato ai sensi della delibera del consiglio comunale n. 857 del 6/3/1984 di un terreno sito in località PZ 10V Acilia Lotto R1/B1, distinto al nuovo catasto al fgl 1075 p.lla n. 1666 parte, che ha presentato in data 4/4/1985 al n. 19128 di protocollo un progetto per la costruzione di

due edifici sul terreno stesso; che il progetto di cui trattasi è stato approvato dal Comune di Roma in data 24/7/1985 subordinando il rilascio della concessione alla presentazione da parte di esso comparente di un atto mediante il quale il Consorzio proprietario si obbliga:

- 1) A vincolare l'area di mq 4945 al servizio delle progettate costruzioni ed a sottoscrivere la convenzione...;*
- 2) A mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi ed al piano interrato al servizio degli edifici...;*
- 3) A destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq 383,75 a parcheggio condominiale al servizio dell'edificio A e mq 341,26 al servizio dell'edificio B; nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60, nonché a porre a dimora n. 26 (1 ogni 500 mc di costruzione) alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50 ...". (cfr allegato)*

Con atto d'obbligo per il Vincolo del lotto- Piano terra- Piano copertura- Portico Parcheggio verde- Alberature per notar XXX XXXXX del 29/3/1988, trascritto il 21/03/1988 al n. XXXXX di formalità, il XXXXX XXXX di XXX XXXX XXX XXXX XXXX XXXX "... concessionaria del diritto di superficie del terreno in Roma, P.Z. 10V, costituente il lotto edificabile RI/BI7 parte della superficie complessiva di mq 4945..., distinta al nuovo catasto al fgl 1075 p.lla n. 1666/b (porzione della particella originaria 9) di ha 49.45, giusta tipo di frazionamento n. 2093/B del 27/11/1986 redatto su estratto di mappa n. 47771 del 18/09/1988 con protocollo modello 8 n. 19931; che ha presentato in data 23/03/1987 al n. 53413 di protocollo un progetto di variante per la costruzione di due edifici sul terreno stesso; che il progetto di cui trattasi è stato approvato dal Comune di Roma in data 25/11/1987 subordinando il rilascio della Concessione alla presentazione da parte di esso comparente di un atto mediante il quale il Consorzio si obbliga:

- 1) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente le destinazioni d'uso dei locali al piano terra e al piano di copertura al servizio degli edifici, ...; e a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra ...;*
- 2) a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq 702,11 a parcheggio condominiale al servizio degli edifici (all'Edificio A la superficie di mq 348,60 e all'Edificio B la superficie di mq 353,51), nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco dei fabbricati e 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. 26 alberi di altezza non inferiore a mt 4,50; ...” (cfr allegato)

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

In merito alla documentazione probante la legittimità di preesistenze, si evidenzia che, il fabbricato, di cui fa parte il bene oggetto della seguente relazione, è stato edificato a seguito di:

- *Concessione edilizia n. 1585/C del 12/12/1986;*
- *Concessione in variante n. 924/C del 20/9/1988;*
- *Concessione in variante n. 843/C del 8/7/1989;*

così come riportato nell’art. 8 dell’atto di compravendita del 2000 e nell’atto di assegnazione del 1989 al punto e).

La scrivente, in data 30/06/2022, chiedeva copia della documentazione delle suddette Concessioni al Dipartimento Programmazione Attuazione Urbanistica, ma ad oggi senza alcun riscontro. Successivamente la scrivente, in data 13/09/2022, chiedeva copia della documentazione delle suddette Concessioni al Municipio X, ma ad oggi senza alcun riscontro. Inoltre, urbanisticamente rilevante ai fini della consistenza dei beni sono le planimetrie catastali dei sub 49 (che identifica l’appartamento oggetto di pignoramento) e sub 23 (che identifica il garage oggetto di pignoramento), presentate in data 08/11/1988 rispettivamente al numero protocollo T434874 e numero protocollo T434875. *(cfr allegato)*.

A seguito di sopralluogo la scrivente riscontrava conformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali dell’appartamento presentata il 08/11/1988 al n. prot. T434874 e del garage datata 08/11/1988 al n. prot. T434875.

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

L'immobile, alla data del sopralluogo del 11/04/2022, era occupato dai sigg. XXXX XXXX e XXX XXXXX (esecutati) e dai loro figli.

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

Formalità successive all'atto di compravendita, con il quale gli immobili oggetto di esproprio sono pervenuti al pignoramento.

Dalle visure ipotecarie allegate, in capo agli immobili (fgl 1075 p.lla 1747 sub 49 e sub 23), datate 20/09/2022, risultano le formalità di seguito elencate:

1) Iscrizione del 01/04/2009 – Gen. 42503 Part. XXX

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario per notar XXXXX del 30/03/2009 rep. 1888/1271 a favore della XXXX XXXX XXXX XXXX con sede in Torino e contro i sigg. XXXX XXX e XXXX XXXXX, per il diritto di proprietà superficaria per la quota di ½ in regime di comunione legale, sugli immobili siti in Roma alla Bepi Romagnoni n.54, identificati al C.F. al foglio 1075 particella 1747 sub 49 cat. A/2 e sub 23 cat. C/6.

2) Trascrizione del 05/05/2020 – Gen. 42056 Part. XXX

Pignoramento immobiliare del 05/02/2020, Pubblico Ufficiale Tribunale di Roma, Repertorio 4163 a favore del XXXXX di XX XXX XXXXX n. 54 con sede in Roma e contro i sigg. XXXXX XXX e XXXX XXXXX, per il diritto di proprietà superficaria per la quota di ½ in regime di comunione legale, sugli immobili siti in Roma alla Bepi Romagnoni n.54, identificati al C.F. al foglio 1075 particella 1747 sub 49 cat. A/2 e sub 23 cat. C/6.

Si precisa che dalle visure ipotecarie in capo ai sub 49 e 23 è riportata la seguente trascrizione:

3) TRASCRIZIONE del 09/06/2020 – Reg. Particolare 36922 Reg. Generale 53785

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8974/2020 del 12/05/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

In merito a ciò, il G.E. C. Pigozzo con provvedimento del 14/04/2022 disponeva “... *la riunione del procedimento n. 425/20 contrassegnato nel numero di RGE più recente al procedimento n. 304/20 RGE contrassegnato dal numero più antico... ritenuto che i procedimenti sopra indicati devono essere riuniti tra loro ai sensi dell'art. 524 c.p.c. ultimo comma e 561 terzo comma c.p.c. ...*”. (allegato agli atti del fascicolo)

RISPOSTA AL QUESITO N. 9 e 10

Il fabbricato, di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento, non insiste su aree demaniali, e sullo stesso non grava censo, livello e uso civico.

RISPOSTA AL QUESITO N. 11

E' prevista una gestione condominiale con mandato affidato ad un amministratore che redige un bilancio circa le spese ordinarie e straordinarie, infatti, come riportato nella mail del 18/10/2022 a firma dell'Amministratore "dott. XXXX XX XXXXX" e dal riparto preventivo gestione ordinaria del 2021, per l'appartamento e per il garage sono state previste, per l'anno 2021, n. 4 quote trimestrali di € 364,00.

Dalla mail a firma dell'amministratore si evince che, ad oggi, vi è una morosità pari ad € 8.785,64.

All'appartamento sono stati assegnati 25,64/1000 millesimi di proprietà.

Al garage sono stati assegnati 1,28/1000 millesimi di proprietà.

Si allega il Regolamento Condominiale. (*cf. allegato*)

RISPOSTA AL QUESITO N. 12

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'Estimo, inteso come "l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e valida formulazione del giudizio di stima, del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima".

Il valore di mercato dell'unità immobiliare, è l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe l'immobile se messo in commercio.

Preso atto della natura, della consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato occupativo, dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trovano, delle particolari finiture che hanno, considerata la zona urbana ove sono situati ed il loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili o similmente ubicati assumendo opportune informazioni presso le agenzie immobiliari che esercitano nella

zona, eseguiti i conteggi delle superfici utili, ricercati i più probabili redditi che gli immobili sono suscettibili di produrre in rapporto alla loro destinazione ed ubicazione, tenuto conto che la valutazione deve riguardare il solo Diritto di Superficie in quanto le unità immobiliari oggetto di stima, fanno parte di un fabbricato edificato su terreno che è di proprietà del Comune di Roma che con **Convenzione Edilizia stipulata** del 16/03/1988 e trascritto il 23/3/1988 al n. 15984 di formalità, si rimanda a quanto dettagliato nel Quesito 5(*cf. allegato*), tra il **Comune di Roma parte concedente e titolare dell'area e XXXXX Edilizio di XXXXX XXX XXX XXXX XXXX XXXXXX**, veniva concesso il diritto di proprietà superficiaria per 99 anni su aree comprese nel **Piano di Zona n. 10V ACILIA**.

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

Quanto sopra esposto incide sul valore di stima finale.

In merito al prezzo massimo di cessione si evidenzia che quanto stabilito dalle SS.UU Cass. 1835/15 si applica esclusivamente alle vendite tra privati; in particolare, malgrado le Sezioni Unite abbiano definito il vincolo del prezzo come un onere reale che segue l'immobile in tutti i suoi trasferimenti. L'eventuale aggiudicatario, però dovrà farsi carico di tutti gli oneri inerenti all'affrancazione del vincolo del prezzo massimo di cessione per poter rivendere in futuro il bene a prezzo di libero mercato. Detti oneri saranno determinati dal Comune di Roma, quando verrà formalmente richiesta la rimozione del vincolo di affrancazione dal legittimo proprietario.

A seguito di quanto sopra esposto, si fissano in primis, i criteri operativi per la determinazione del diritto di superficie.

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."*

La costituzione di questo diritto vale a sospendere il principio di accessione. In caso di cessione a tempo determinato, una volta scaduto il termine, il diritto di superficie si estingue e riprende vigore il principio di accessione, con la conseguenza dell'annessione della proprietà della costruzione da parte del proprietario del suolo.

Nel caso specifico, alla scadenza del diritto di superficie, il Comune di Roma diventerà proprietario delle costruzioni che sono state realizzate dagli assegnatari superficiali, a loro

completa cura e spese. Pertanto nella vendita della proprietà dell'immobile gravato da diritto di superficie, il Comune, proprietario dell'area, dovrà ottenere un corrispettivo dato dal valore dell'area oltre che da quella della quota parte del fabbricato eretto dal superficiario sul terreno oggetto di costituzione di diritto di superficie. La Legge n. 448 del 23 dicembre 1998, all'art. 31 (commi da 45 a 50), prevede che i Comuni possano cedere in proprietà le aree ricadenti nei piani di zona 167/62, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'**art. 35 legge 865/71**. Roma Capitale stabilisce di cedere in proprietà le aree finora concesse in "diritto di superficie", su cui sono stati edificati gli immobili, residenziali e non, ricadenti nei Piani di Zona individuati con Delibera di Assemblea Capitolina. La trasformazione del "diritto di superficie" in "diritto di proprietà" costituisce per gli assegnatari dei singoli alloggi o immobili non residenziali 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 stabilito 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.

L'importo da corrispondere per l'acquisto dell'area viene calcolato in base ai valori di stima stabiliti nella Delibera di Assemblea Capitolina, cui viene sottratto quanto già corrisposto, alla stipula della convenzione di assegnazione delle aree, per l'acquisizione del "diritto di superficie", rivalutato secondo gli indici ISTAT.

Ai fini della determinazione del valore del diritto superficiario occorre individuare il valore di mercato del fabbricato.

Per il calcolo di detto valore realizzato dal superficiario lo scrivente ha proceduto ad autonoma stima effettuata con il metodo sintetico-comparativo, confrontando i beni con altri ad esso comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, determinando il valore finale per mq. di **superficie commerciale** scaturita da:

1. la somma delle superfici calpestabili ragguagliate con incremento del 10% dovute all'ingombro dei tramezzi e murature perimetrali,
2. il coefficiente di piano che varia da 0,90 per il piano terra/rialzato ad 1,05 per l'ultimo piano,

3. coefficiente di esposizione che varia da 0,85 per le esposizioni a Nord ad 1 per le esposizioni a Sud (questo parametro viene assegnato in funzione del numero maggiore di esposizione dei vari ambienti),

ivi compreso le parti comuni e le pertinenze, tenendo conto di quanto descritto in tutta la relazione e dei seguenti parametri oggettivi:

- costo di costruzione attuale per un bene simile;
- prezzi medi di mercato di fabbricati di eguali caratteristiche;
- attuale stato dell'immobile, con particolare riferimento allo stato degli impianti, gli infissi e le finiture in genere;
- periodo di edificazione e tecnica costruttiva;
- localizzazione del bene;
- situazione urbanistica del bene;
- condizioni manutentive dell'immobile e relativo stato d'uso,
- deprezzamento in base all'età dell'edificio come indicato nell'art. 14 della convenzione edilizia.

DETERMINAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN BASE ALLA STIMA ANALITICA

Il valore del diritto di superficie si determina sulla base della formula di matematica finanziaria dell'accumulazione finale dei redditi posticipati a tempo determinato.

Occorre considerare che, vi sono ancora 65 anni residui prima della scadenza del diritto di superficie.

Il criterio per calcolare il valore del diritto di superficie V_{ds} è :

$$V_{ds} = R \cdot (q^n - 1) / r q^n$$

R= reddito netto ricavabile dall'immobile

$$q = 1+r$$

r = saggio di capitalizzazione

n = durata del diritto di superficie (residua della convenzione) = 65 anni al 2022

nella fattispecie R è il reddito annuo lordo, determinato sulla base della L. 392/78 (equo canone).

Data della convenzione: 16.03.1988

Prezzo massimo di cessione degli alloggi (riferimento art. 14 della Convenzione del 1988) in convenzione Lire 850.000 al mq. superficie convenzionale pari a € 387,34/mq. superficie convenzionale.

Aggiornamento indice Istat.

Coefficiente di riduzione per degrado (dal 1988 al 2022) oltre i 30 anni si calcola il 30%.

Superficie complessiva commerciale dei beni è pari a **117,19 mq.**

Determinazione del canone annuo per l'appartamento e il garage, facendo riferimento al valore medio locativo attualizzato OMI zona Suburbana/ACILIA NUOVA-MADONNETTA (VIA BEPI ROMAGNONI), (cfr allegato) è pari a:

canone unitario= €/mq mese 9,00

canone mensile= € 9,0*117,19= € 1.054,71

canone annuo = € 1.054,71*12= € 12.656,52

dati diritto di superficie

saggio di interesse 5%

tempo residuo durata convenzione 65 anni

diritto di superficie $Vds = R * (q^n - 1) / r q^n$

Calcolo $R = € 12.656,52$

$N = 65$ anni

Saggio 5 %

$Vds = 12.656,52 * (q^n - 1) / r q^n = € 242.512,47$

Prezzo di vendita decurtato del 10% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c.							
						€ 218.261,22	

Valore del Diritto di superficie del Lotto Unico (arrotondato) = € 218.000,00

RISPOSTA AL QUESITO N. 13

Il bene oggetto di stima è dei sigg. XXXXX XXX e XXX XXXX per il diritto di proprietà superficiaria, per averlo acquistato con atto di compravendita per notar XXXXXX del 8/9/2000 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 14/09/2000 al n. di formalità XXXXX (*cfr allegato*).

RISPOSTA AL QUESITO N. 14

I sigg. XXXXX XXXX e XXXX XXXXX dichiaravano, nell'atto di compravendita del 2000, "*...di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni...*". (*cfr allegato*)

CONCLUSIONI

In ossequio al mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma, la sottoscritta ritiene di aver eseguito tutte le operazioni necessarie per rispondere ai termini del mandato conferitogli rimanendo sempre a disposizioni per ulteriori chiarimenti ed estensioni qualora si rendessero necessari.

Allegati:

- rilievo fotografico;
- documentazione (visure catastali, planimetrie catastali, elenco immobili, estratto mappa);
- ispezioni ipotecarie;
- atto di compravendita del 2000;
- atto di convenzione;
- atto di assegnazione;
- atto d'obbligo del 1986;
- atto d'obbligo del 1988;
- ricevuta della mail inviata alle parti;
- richiesta di liquidazione delle spettanze professionali.

L' Esperto stimatore

Arch. Michela Carozza

Data 21/10/2022