
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Stefanori Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 696/2022 del R.G.E.

promossa da

B.N.L. S.p.A.

contro

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11



INCARICO

All'udienza del 07/02/2023, il sottoscritto Arch. Stefanori Andrea, con studio in Via Tarquinio Collatino, 175 - 00175 - Roma (RM), email a.stefanori@hotmail.it;a.stefanori@libero.it, PEC a.stefanori@pec.archrm.it, Tel. 06 64780493, Fax 06 64780493, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Roiate n.7, interno 5, piano 1

DESCRIZIONE

L'ufficio in Roma, Via Roiate n.7 piano 1° int.5 è in località Settecamini, a nord est della capitale ed al di fuori del G.R.A. (a c.a. 2 km in linea d'aria). Esso è facilmente raggiungibile attraverso la Via Tiburtina che attraversa Settecamini e che presenta a sud di essa un'edilizia principalmente artigianale e terziaria ed a nord, dove è situato il fabbricato de quo, più residenziale, con presenza di edifici di varia tipologia (economici, ville e villette a schiera etc). La zona del Municipio IV° è in ogni caso non molto servita da esercizi commerciali ed infrastrutture pubbliche, a parte un paio di scuole, un parco pubblico ed edifici di culto (parrocchia di Santa Maria dell'Olivo con campi sportivi). I residenti devono necessariamente far riferimento a Roma o al confinante Comune di Guidonia per le loro principali necessità. Il quartiere è ancora confinante con zone agricole, specie a nord e, per quanto riguarda i trasporti pubblici, sono presenti unicamente mezzi di superficie lungo la Via Tiburtina ed anche lungo le strade principali dell'insediamento. Il parcheggio non sembra difficoltoso. Le strade della zona sono provviste di illuminazione pubblica e di marciapiedi.

Il fabbricato ove è inserito l'immobile è isolato e circondato su due lati da un piazzale pedonale e carrabile, prospettante sulle strade (Via Roiate e Via Rubellia). E' costituito da tre piani fuori terra oltre a locali tecnici. Al piano terra sono presenti alcuni negozi. Al piano primo, dall'esterno, è possibile osservare la finestratura continua ed oscurata delle unità immobiliari (uffici) mentre al piano secondo sono presenti anche balconi. La struttura è in cemento armato, intonacata e tinteggiata di colore grigio chiaro non in buone condizioni. La copertura è a lastrico ed al piano primo non sono presenti oscuranti.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il numero di interno dell'immobile indicato nell'atto di provenienza (int.5) non è il medesimo adottato dall'Amministrazione del Condominio che, a seguito delle modifiche interne al fabbricato avvenute nel tempo (cambi di destinazione d'uso e frazionamenti vari) ha modificato la numerazione, per la quale esso attualmente risulta come int.12.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Roiate n.7, interno 5, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà superficiaria 1/1)

La durata della proprietà superficiaria è di anni 99 dal 5/02/1987 data della Convenzione con il Comune di Roma atto Notaio Maurizio Misurale rep.43071 trascr.35309 del 24/02/1987 (scadenza 05/02/2086 - anni rimanenti alla scadenza n.63 arrotondati).

CONFINI

L'immobile ha per confini Via Roiate e Via Rubellia sulle quali prospetta ed inoltre con l'interno 11 (attuale Amministrazione del Condominio) e con l'int.6.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	84,67 mq	92,73 mq	1,00	92,73 mq	2,70 m	1°
Totale superficie convenzionale:				92,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,73 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/05/1998 al 27/11/2002	e	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 1145, Sub. 504, Zc. 6 Categoria A10 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 7.700.000,00
Dal 27/11/2002 al 16/07/2004	e	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 1145, Sub. 504, Zc. 6 Categoria A10 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 3.976,72
Dal 16/07/2004 al 17/05/2023	.	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 1145, Sub. 504, Zc. 6 Categoria A10 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 96 mq Rendita € 3.976,72 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	294	1145	504	6	A10	3	4	96 mq	3976,72 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La distribuzione interna attuale non corrisponde a quella riportata nella planimetria catastale per differente partizione muraria che attualmente vede l'immobile suddiviso in differenti ambienti. L'aggiornamento potrà essere eseguito a seguito di regolarizzazione edilizio-urbanistica.



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 2° comma c.p.c..

PATTI

Si specifica che il diritto reale posto in vendita è il diritto di superficie per anni 99 dal 05/02/1987 sull'immobile, con il Comune di Roma quale Concedente del diritto.

Al momento del sopralluogo l'immobile era adibito a studio dentistico con contratto di affitto, registrato, alla dal 15/02/2022 al 14/02/2028.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile appare in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'ufficio è parte del Condominio di Via Roiate n.7.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non risulterebbe gravato da servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile ha accesso dalla via Roiate ed il civ.7 è situato sulla facciata est, dove un portone con citofoni, coperto da una tettoia, immette nel piccolo vano scala, molto semplice ed in discrete condizioni (pavimenti e scale rivestite in marmo), dove è presente anche l'ascensore. Le scale sono illuminate da finestre in alluminio. Al piano primo la scala immette nel ballatoio prospiciente ed aperto sul giardino formato dall'ansa interna del fabbricato, conformato in pianta ad "L". Nel giardino è presente un albero di alto fusto. Il ballatoio, con pavimento in clinker datato, distribuisce gli interni del piano primo, alcuni dei quali hanno applicati alle pareti le unità esterne dei condizionatori che scolano la condensa in recipienti di plastica posti sotto di essi. L'accesso all'int.5 (n.12 per i Condominio) è situato all'angolo del ballatoio, dove un cancello in ferro pitturato di colore nero immette in un ingresso, comune all'Ufficio ed a un piccolo locale che, a quanto riferito, è condominiale. L'ufficio ha ingresso tramite portoncino blindato oltre il quale il piccolo disimpegno (c.a. mq1,08) pavimentato in presunto gres immette ad una porta vetrata in alluminio che apre sullo. Subito a dx è presente il disimpegno del bagno con ripostiglio (c.a. mq2,04) a destra del quale è presente il bagno con vaso e lavandino separati da porta a soffietto. Entrambi sono pavimentati e rivestiti con mattonelle di monocottura bianche ed in discreto stato di manutenzione anche se molto economici.

Oltre questi ambienti sull'andito prima della reception, apre un ambiente senza finestre, presunto laboratorio con lavandino (c.a. 6,10mq). Tutto l'ufficio (in buono stato di manutenzione) è pavimentato con laminato simil legno, pareti tinteggiate di colore verde e soffitti bianchi. Oltre il laboratorio si apre un ambiente (c.a. mq32,60) con reception subito a destra (con bancone circolare) ed area attesa, illuminati dalla finestratura su via Roiate.



Accanto alla reception è presente un ambiente ufficio con porta in legno tamburata (c.a. mq9,40), anch'esso senza finestre. Una parete dell'ambiente è vetrata con vetri in parte satinati ed aperture sulla sommità, che illumina la stanza. Questa parete prospetta sul corridoio che si apre direttamente sulla sala d'attesa. Quest'ultimo andito distribuisce a sinistra un primo studio dentistico (più piccolo) con porta vetrata, anch'esso con pareti vetrate su corridoio e sala d'attesa, satinata. L'ambiente ha finestratura su via Roiate. L'ultimo locale (quello più grande, di c.a. mq21,00) ha finestre sia su via Roiate e sia su via Rubellia.

Entrambi gli studi sono dotati di lavandini.

L'immobile è dotato di caldaia autonoma per riscaldamento ed acqua calda sanitaria e condizionamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/02/2022
- Scadenza contratto: 14/02/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: € 900,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/02/1987 al 24/01/1991	in proprietà superficiaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Convenzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Misurale	05/02/1987	43071	12454
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma	24/02/1987		35309
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Roma	18/02/1987	9575	
Dal 24/01/1991 al 27/11/2002	e già e superficiaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di cessione diritti reali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Misurale	24/01/1991	78678	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	30/01/1991	14979	10521
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/11/2002 al 16/07/2004	n. e n. proprietari per il diritto di superficie per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Assegnazione di beni immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi D'Alessandro	27/11/2002	12681	6541
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	05/12/2002	126697	83526
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/07/2004 al 17/05/2023	di inproprietaria superficiaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Maria Tardini	16/07/2004	334985	2611
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	21/07/2004	81706	51138
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 aggiornate al 10/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma il 22/11/2007
Reg. gen. 205890 - Reg. part. 50894
Importo: € 316.000,00
A favore di B.N.L. S.p.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Tardini Francesco Maria
Data: 20/11/2007
N° repertorio: 424846
N° raccolta: 3257
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma il 04/08/2009
Reg. gen. 103888 - Reg. part. 30388
Importo: € 80.000,00
A favore di B.N.L. S.p.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Cimmino Tullio
Data: 29/07/2009
N° repertorio: 68862
N° raccolta: 26347

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Roma il 06/07/2022
Reg. gen. 90928 - Reg. part. 63898
A favore di B.N.L. S.p.A.
Contro
Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue: Trasc. Pignoramento €.300,00, Ipotecche volontarie €.35,00 cad., spese fisse c.a. €.100,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il P.R.G. del Comune di Roma, Del. C.C. del 12/02/2008 n.12, il fabbricato risulta inserito nel Sistema Insediativo Città Consolidata - Tessuto di Espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3 (artt.44-45-48 delle N.T.A.).

L'edificio non è inserito nella Carta per la Qualità e nella Rete Ecologica.

Secondo il Piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio (PTPR), esso risulta:

Tav.A Paesaggio degli insediamenti urbani;

Tav.B Aree urbanizzate del PTPR;

Tav.C Tessuto urbano;

Tav.D Non inserito.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'edificio nel quale l'immobile è sito, nasce nell'ambito dell'edilizia convenzionata ed ai sensi della L.865/71, con Piano di Zona del Comune di Roma 3V Settecamini, approvato con Del. C.C. n.616 del 2/03/1982, comparti D.E. ed F. (fabbricato di Via Roiate = comparto E) in base a Convenzione del 05/02/1987 stipulata con rogito Notaio Maurizio Misurale rep.43071, tra l'Amministrazione Comunale e la per

(società costruttrice). Il Comune di Roma, con la suddetta Convenzione concedeva in proprietà superficaria l'area di mq1350 per anni 99 alla società attuatrice dell'intervento. La concessione si intendeva rinnovabile su istanza del concessionario o suoi aventi causa, almeno un anno prima della scadenza dei 99 anni. A scadenza della concessione, ove non richiesto rinnovo, il diritto di superficie si estinguerebbe ed il Comune acquisirebbe la proprietà degli edifici e manufatti realizzati.

Per l'edificazione del fabbricato è stato rilasciato dalla commissione Edilizia del Comune di Roma in data 11.02.1987 parere favorevole al progetto n.157665 del 1986, di costruzione della palazzina non residenziale, presentato dalla Successivamente è rilasciata, alla medesima società, la Concessione Edilizia n.1153/C del 22/10/1987 ed ancora, in data 25/02/1991, è stata rilasciata Abitabilità con il n.25.

L'int.5 del fabbricato, originariamente (in progetto), era costituito da un negozio a due piani (con piano terra e piano primo) con scala interna. Al piano primo era previsto un taglio nel solaio a costituire un vuoto che permetteva l'affaccio sulla zona interna dell'entrata del piano terra. Il 31/03/1995 dai successivi proprietari , vengono presentate presso l'Ufficio Speciale Condono

Edilizio due domande di sanatoria la n.82972/1 e 82972/2 con le quali vengono regolarizzati gli abusi relativi all'ampliamento (chiusura del solaio e delle scale interne), il cambio di destinazione d'uso da negozio ad ufficio, nonché il frazionamento/fusione tra i due immobili int.4 ed int.5 (entrambi originariamente distribuiti su piano terra e piano primo e che poi, alla costituzione del Condominio, assumeranno i numeri di interno rispettivamente int.11 ed int.12). Vengono rilasciate in data 19/02/2004 le seguenti Concessioni in sanatoria:



la n.312199 e la n.312200.

Al momento attuale, pertanto, la situazione legittima dell'immobile è quella relativa alla planimetria catastale allegata alla della domanda di sanatoria, documentazione che il sottoscritto ha provveduto a richiedere presso l'Uce del Comune di Roma e che poi risulta l'ultima depositata presso il Catasto ed allegata dal sottoscritto alla presente. Si notano, rispetto alla restituzione grafica del rilievo eseguito durante il sopralluogo, una serie di difformità relative alla distribuzione interna che, come confermato dalla risposta dell'Ufficio Tecnico del Municipio IV° alla richiesta di esistenza di pratiche edilizie sull'immobile, non sembrerebbero essere state regolarizzate dai proprietari. Si tratta della realizzazione di partizioni interne per realizzazione di tutti gli ambienti descritti: antibagno con ripostiglio, laboratorio, ufficio e dei due studi.

Per quanto sopra, al fine della regolarizzazione urbanistica dell'immobile, sarà necessario presentare una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata postuma (in sanatoria) presso il Comune di Roma, a firma di tecnico abilitato, con conseguente variazione di aggiornamento catastale.

I costi della procedura sono i seguenti:

spese di istruttoria: €.251,24;

sanzione: €.1.000,00

spese per variazione catastale: €.50,00

spese tecniche: €.1.800,00

totale spese: €.3.101,24

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

I millesimi dell'immobile sono i seguenti: Spese Gen. 67 - Scale 79 - Ascensore 79. Si allega alla presente la documentazione pervenuta dall'Amministrazione Situazione versamenti e Bilancio preventivo. A quanto riferito dall'Amministrazione non ci sarebbero opere di manutenzione straordinaria deliberate.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Roiate n.7, interno 5, piano 1
L'ufficio in Roma, Via Roiate n.7 piano 1° int.5 è in località Settecamini, a nord est della capitale ed al di fuori del G.R.A. (a c.a. 2 km in linea d'aria). Esso è facilmente raggiungibile attraverso la Via Tiburtina che attraversa Settecamini e che presenta a sud di essa un'edilizia principalmente artigianale e terziaria ed a nord, dove è situato il fabbricato de quo, più residenziale, con presenza di edifici di varia tipologia (economici, ville e villette a schiera etc). La zona del Municipio IV° è in ogni caso non molto servita da esercizi commerciali ed infrastrutture pubbliche, a parte un paio di scuole, un parco pubblico ed edifici di culto (parrocchia di Santa Maria dell'Olivo con campi sportivi). I residenti devono necessariamente far riferimento a Roma o al confinante Comune di Guidonia per le loro principali necessità. Il quartiere è ancora confinante con zone agricole, specie a nord e, per quanto riguarda i trasporti pubblici, sono



presenti unicamente mezzi di superficie lungo la Via Tiburtina ed anche lungo le strade principali dell'insediamento. Il parcheggio non sembra difficoltoso. Le strade della zona sono provviste di illuminazione pubblica e di marciapiedi. Il fabbricato ove è inserito l'immobile è isolato e circondato su due lati da un piazzale pedonale e carrabile, prospettante sulle strade (Via Roiate e Via Rubellia). E' costituito da tre piani fuori terra oltre a locali tecnici. Al piano terra sono presenti alcuni negozi. Al piano primo, dall'esterno, è possibile osservare la finestratura continua ed oscurata delle unità immobiliari (uffici) mentre al piano secondo sono presenti anche balconi. La struttura è in cemento armato, intonacata e tinteggiata di colore grigio chiaro non in buone condizioni. La copertura è a lastrico ed al piano primo non sono presenti oscuranti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 1145, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 79.244,00

STIMA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DELL'IMMOBILE

La presente stima è mirata alla determinazione del valore dell'ufficio, gravato da diritto di superficie per 99 anni a decorrere dal 05/02/1987, anno di stipula della Convenzione con il Comune di Roma. Per la determinazione del valore del diritto di superficie, con riguardo alle teorie dell'estimo, ci si baserà sulla nota formula finanziaria relativa all'accumulazione all'attualità del reddito ritraibile: $Vds = Rn * (qn - 1) / (r * qn)$

Dove: - Vds = Valore diritto superficie - R = Reddito annuo netto del cespite; - r = tasso di capitalizzazione; - q = montante $(1 + r)^n$ - n = anni 63 rimanenti da oggi al 2086 (data di scadenza dei 99 anni di validità del diritto). Per quanto riguarda il reddito netto degli immobili (Rn), essendo il cespite locato con contratto registrato, è possibile desumere con certezza il reddito annuo, pari ad €10.800,00/anno che, depurato dalle spese, stimabili nel 40% del lordo, si riduce ad €6.480,00. Per quanto riguarda il tasso di capitalizzazione (r), esso è calcolato (anche con riguardo alle teorie dell'estimo del Carlo Forte, Baldo De Rossi etc.) in base alle seguenti influenze ascendenti :

- esistenza di rischi tecnici dei capitali non assicurabili (illegittimità) 0,10

- difficoltà di locazione con conseguenti alee di sfitto 0,10

- ubicazione periferica 0,40

- ubicazione in piccoli centri 0,10

- interventi presumibili di manutenzione ordinaria 0,10

totale 0,80

e discendenti

- previsione di realizzazioni infrastrutturali ed attrezzature sociali (fogne, scuole, mercati) 0,05

- costi di produzione in aumento 0,05

- disponibilità di parcheggi 0,05

Totale -0,15

operanti sul saggio medio pari al 4,00%: pertanto $(+0,80\% + 4,00\% - 0,15\%) = 4,65\%$. Pertanto il più probabile valore del diritto di superficie dell'ufficio sarà: $Vds = €6.480,00 * (17,5215 - 1) / (0,0465 * 17,5215) = €131.401,49$.

SVALUTAZIONE PER IMMOBILE LOCATO

Tale valore deve essere svalutato per la reale condizione di locazione dell'immobile che ne riduce la quotazione per il venir meno della caratteristica di disponibilità dello stesso, che restringe la cerchia della domanda. Si ritiene di applicare il coefficiente dello 0,80 al valore sopra calcolato:

$€131.401,49 * 0,80 = €105.121,19$

CORRISPETTIVO TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'

Dal su calcolato valore vanno detratti i costi di Trasformazione del Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà, oltre a quelli di regolarizzazione su esposti.

In merito al primo punto si specifica che il Comune di Roma ha avviato le procedure che danno la possibilità ai proprietari di Diritto di Superficie sugli immobili convenzionati, di trasformare tale diritto



in Diritto di proprietà previo pagamento di un corrispettivo di cessione, oltre al pagamento delle spese notarili (per la stipula di nuova convenzione). Allo stato attuale il Piano di Zona 3V Settecamini, di cui fa parte il fabbricato convenzionato in oggetto, non è tra quelli (n.14) per i quali è iniziata la trasformazione. Ultimamente il Comune ha peraltro messo a disposizione degli utenti alcuni strumenti per il calcolo dei corrispettivi, ma unicamente per quei P.d.Z. per i quali è già avviata la procedura. Il sottoscritto al fine della quantificazione del corrispettivo, utilizzerà il simulatore messo a disposizione dell'Amministrazione, facendo presente che il risultato è puramente presuntivo data l'impossibilità di inserire i dati dei Valori venali dell'area specifica del P.d.Z. 3V Settecamini, che come visto non è ancora in trasformazione. Gli stessi, sono stati reperiti dal sottoscritto nella Del. C.C. n.40 6/5/2016 ed inseriti in nuova tabella per il calcolo.

TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'

DATI GENERALI ASSEGNAZIONE/COMPARTO

A: Cubatura da Convenzione comparto mc16.000
 Millesimi di proprietà 67
 Base millesimale 1000
 $QM = \text{Millesimi di proprietà} / \text{base millesimale} = 0,067$
 B: Data della convenzione 05/02/1987
 Coefficiente Istat 2,676
 C: Oneri Concessori €.157.168,2
 D: Oneri Concessori rivalutati ($D = C * \text{Istat}$) €.420.582,1032
 E: Oneri Concessori unitari rivalutati ($E = D/A$) €/mc26,28638145
 F: Valore venale dell'area €/mc81,6
 G: Abbattimento valore venale area ($G = F * 0,60$) €/mc48,96
 H: Trasformazione unitaria ($H = G - E$) €/mc22,67361855

CALCOLO DELLA TRASFORMAZIONE PER UNITA' EDILIZIA

I: Cubatura unità edilizia mc4.800
 L: Trasformazione totale per unità edilizia ($L = I * H$) €.108.833,369

CALCOLO DELLA TRASFORMAZIONE PER UNITA' IMMOBILIARE

P: Conguaglio già versato €.0,00
 Q: Trasformazione per l'immobile ($Q = (L * QM) - P$) €.7.291,835726

Il corrispettivo presuntivo calcolato dal sottoscritto (che potrebbe subire modifiche a seguito dell'inserimento del P.d.Z. specifico da parte del Comune o di eventuali modifiche comunali) è pertanto pari ad €.7.291,83 ai quali si debbono aggiungere i costi notarili che si possono assumere in c.a. €.1.500,00. Pertanto gli oneri di trasformazione totali risultano pari ad €.7.291,83 + €.1.500,00 = €.8.791,83

Il valore dell'immobile detratti i costi di trasformazione e quelli di regolarizzazione è il seguente:
 $€.105.121,19 - (€.8.791,83 + €.3.101,24) = €.93.228,12$

Il valore finale arrotondato dell'ufficio al netto della detrazione ai sensi dell'art.568 c.1 c.p.c. (15%) sarà: $€.93.228,12 * 0,85 = €.79.244,00$

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------



	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Ufficio Roma (RM) - Via Roiate n.7, interno 5, piano 1	92,73 mq	854,57 €/mq	€ 79.244,00	100,00%	€ 79.244,00
				Valore di stima:	€ 79.244,00

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 01/06/2023

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

