
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

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

promossa da

contro

SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa.....	7
Lotto 1.....	11
Lotto 2.....	33
Lotto 3.....	55
Lotto 4.....	77
Lotto 5.....	99
Lotto 6.....	120
Lotto 7.....	142
Lotto 8.....	164

Lotto 9.....	186
Lotto 10.....	207
Lotto 11.....	229
Lotto 12.....	251
Lotto 13.....	273
Lotto 14.....	294
Lotto 15.....	316
Lotto 16.....	338
Lotto 17.....	360
Lotto 18.....	382

Lotto 19.....	404
Lotto 20.....	426
Lotto 21.....	448
Lotto 22.....	470
Lotto 23.....	492
Lotto 24.....	514
Lotto 25.....	535
Lotto 26.....	557
Lotto 27.....	579

[Lotto 28..... 601](#)

[Lotto 29..... 623](#)

[Lotto 30..... 645](#)

[Lotto 31..... 667](#)

[Lotto 32..... 689](#)

[Lotto 33..... 711](#)

[Lotto 34..... 733](#)

[Lotto 35..... 754](#)

[Lotto 36..... 775](#)

[Lotto 37..... 797](#)

<u>Lotto 38.....</u>	<u>818</u>
<u>Lotto 39.....</u>	<u>840</u>
<u>Lotto 40.....</u>	<u>861</u>
<u>Lotto 41.....</u>	<u>875</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>887</u>
<u>Riserve e particolarità da segnalare.....</u>	<u>969</u>

INCARICO

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

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 1, piano 1 - T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 1, piano S1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 2, piano 1 - T
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 2, piano S1
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 3, piano 1 - T
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 3, piano S1
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 4, piano 1 - T
- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 4, piano S1
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 5, piano 1 - T
- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 5, piano S1
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 6, piano 2 - T
- **Bene N° 12** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 6, piano S1
- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 7, piano 2 - T
- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 7, piano S1
- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 8, piano 2 - T
- **Bene N° 16** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 8, piano S1
- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 9, piano 2 - T

- **Bene N° 18** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 9, piano S1
- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 10, piano 2 - T
- **Bene N° 20** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 10, piano S1
- **Bene N° 21** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 11, piano 3 - T
- **Bene N° 22** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 11, piano S1
- **Bene N° 23** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 12, piano 3 - T
- **Bene N° 24** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 12, piano S1
- **Bene N° 25** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 13, piano 3 - T
- **Bene N° 26** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 13, piano S1
- **Bene N° 27** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 14, piano 3 - T
- **Bene N° 28** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 14, piano S1
- **Bene N° 29** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 15, piano 3 - T
- **Bene N° 30** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 24, piano S1
- **Bene N° 31** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 16, piano 4 - T
- **Bene N° 32** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 16, piano S1
- **Bene N° 33** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 17, piano 4 - T
- **Bene N° 34** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 17, piano S1
- **Bene N° 35** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 18, piano 4 - T
- **Bene N° 36** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 18, piano S1
- **Bene N° 37** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 19, piano 4 - T
- **Bene N° 38** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 19, piano S1
- **Bene N° 39** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 20, piano 4 - T
- **Bene N° 40** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 20, piano S1

- **Bene N° 41** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 1, piano 1 - T
- **Bene N° 42** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 21, piano S1
- **Bene N° 43** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 2, piano 1 - T
- **Bene N° 44** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 22, piano S1
- **Bene N° 45** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 3, piano 1 - T
- **Bene N° 46** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 23, piano S1
- **Bene N° 47** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 4, piano 1 - T
- **Bene N° 48** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 25, piano S1
- **Bene N° 49** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 5, piano 1 - T
- **Bene N° 50** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 27, piano S1
- **Bene N° 51** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 6, piano 2 - T
- **Bene N° 52** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 29, piano S1
- **Bene N° 53** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 7, piano 2 - T
- **Bene N° 54** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 31, piano S1
- **Bene N° 55** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 8, piano 2 - T
- **Bene N° 56** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 33, piano S1
- **Bene N° 57** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 9, piano 2 - T
- **Bene N° 58** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 35, piano S1
- **Bene N° 59** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 10, piano 2 - T
- **Bene N° 60** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 40, piano S1
- **Bene N° 61** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 11, piano 3 - T
- **Bene N° 62** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 39, piano S1

- **Bene N° 63** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 12, piano 3 - T
- **Bene N° 64** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 38, piano S1
- **Bene N° 65** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 13, piano 3 - T
- **Bene N° 66** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 37, piano S1
- **Bene N° 67** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 14, piano 3 - T
- **Bene N° 68** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 36, piano S1
- **Bene N° 69** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 15, piano 3 - T
- **Bene N° 70** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 34, piano S1
- **Bene N° 71** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 16, piano 4 - T
- **Bene N° 72** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 32, piano S1
- **Bene N° 73** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 17, piano 4 - T
- **Bene N° 74** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 30, piano S1
- **Bene N° 75** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 18, piano 4 - T
- **Bene N° 76** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 28, piano S1
- **Bene N° 77** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 19, piano 4 - T
- **Bene N° 78** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 26, piano S1
- **Bene N° 79** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 15, piano S1
- **Bene N° 80** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, piano S1

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

DESCRIZIONE

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

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

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 1, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 1) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione

corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 1, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

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

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

- Società (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

- Società (Proprietà superficiaria 1/1)

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 1, PIANO S1

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

- Società (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

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

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

- Società (Proprietà superficciaria 1/1)

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

CONFINI

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

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

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n° 2 (sub 30), corte comune, salvo altri.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 1, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 3; terrapieno; salvo altri.

CONSISTENZA

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

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,40 mq	85,40 mq	1,00	85,40 mq	2,70 m	1
balcone	4,60 mq	5,60 mq	0,25	1,40 mq	2,70 m	1
cantina	3,90 mq	4,70 mq	0,20	0,94 mq	3,15 m	T
Totale superficie convenzionale:				87,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,74 mq		

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 1, PIANO S1

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

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

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30

	29/09/1978 (n. 8302.1/1978)	
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	Ente Urbano	Catasto Terreni

		Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 29 Categoria A2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 1,
PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00

Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 75 Categoria C6

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli

errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

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

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	29		A2	5	5	Totale: 89 m ² Totale escluse aree scoperte: 87 m ² mq	697,22 €	1 - T	

Corrispondenza catastale

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

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, 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
	1023	9124	75		C6	12	12 mq	13 mq mq	48,34 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

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

PRECISAZIONI

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

Gravano sul bene pignorato una serie di vincoli "sociali" che, in ossequio alla normativa vigente, discendono dalle obbligazioni e dagli impegni assunti dal Concessionario (per se e suoi aventi causa) in sede di stipula della Convenzione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto unilaterale trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Tra questi, quelli di maggior rilievo sono il vincolo temporale di cessione ovvero la locazione permanente (oggi trasformata in venticinquennale), i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi (Leggi n. 457/78, n. 179/92 e L.R. n.12/99) e il prezzo massimo di cessione e/o locazione (art. 35 L. 865/71).

Risulta ormai pacifico per la giurisprudenza (Cassazione, 6 agosto 1987 n°6748 - Cassazione, Sezione 3^a Civile, Sentenza n. 20600 del 14/10/2015; Consiglio di Stato, Sezione 5^a Sentenza n. 4749 del 16/11/2016) che tali vincoli, non si applicano alla procedura esecutiva. Nell'ipotesi, più plausibile, di efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento non producono effetti neanche nei confronti dell'aggiudicatario che acquista il bene al valore di mercato ai sensi dell'art. 568 cpc. In questo modo, la finalità della procedura, che è quella di ottenere il più alto corrispettivo dal trasferimento del bene (pari al contenuto effettivo della garanzia patrimoniale) viene salvaguardata..

Per quanto sin qui evidenziato il sottoscritto Esperto ha provveduto quindi a Stimare il bene pignorato LIBERO dai "VINCOLI SOCIALI" trascritti ovvero a determinare il valore dei beni pignorati ai sensi dell'art.568 c.p.c., rimettendosi comunque alle eventuali valutazioni e/o determinazioni del G.E. in merito all'efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento sui vincoli stessi.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 1, PIANO S1

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

PATTI

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

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 17 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del

notaio del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la Soc.

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

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

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la Soc.

- il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio

del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della - e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

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

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

E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere

permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

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

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 1, PIANO S1

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

STATO CONSERVATIVO

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

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 1, PIANO S1

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

PARTI COMUNI

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

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

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

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 20,69 - Cantina 0,29

Tabella B "Scale - Ascensore" scala A - Appartamento 36,83 - Cantina 2,91

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 1, PIANO S1

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

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B "Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 1, PIANO S1

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

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

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in

ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e e porta tagliafuoco REI 120.

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

L'appartamento INTERNO 1 posto al PRIMO PIANO della SCALA A risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di cucina e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

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

La CANTINA 1/A al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 1, PIANO S1

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

STATO DI OCCUPAZIONE

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

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 09/06/2011

- Scadenza contratto: 31/05/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 514,56

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 514,56

Il beni pignorati (LOTTO 1) sono stati concessi in locazione per anni 8 + 4 - a socia della

. Il Custode nominato ha inviato al conduttore immediata disdetta del rapporto locativo. Tale disdetta, nel caso in oggetto, non è risultata tempestiva ai fini dell'interruzione del rapporto alla prima scadenza contrattuale (31/05/2019), in quanto non è stata ricevuta entro i 6 mesi antecedenti alla scadenza stessa. Il contratto è quindi rinnovato per ulteriori 4 anni ovvero fino al 31/05/2023.

Il contratto di locazione risulta quindi opponibile fino a tale data.

Il sottoscritto Esperto ha operato una decurtazione al valore di stima (Cfr. adeguamenti per stato di possesso) che tiene conto dei seguenti aspetti: indisponibilità dell'immobile all'aggiudicazione e numero di anni alla liberazione dello stesso; - "qualità" della locazione.

L'importo del suddetto canone è inferiore a quanto previsto originariamente in contratto in quanto, successivamente alla stipula dello stesso, il Comune di Roma ha provveduto a determinare i giusti canoni da applicare per la locazione degli immobili realizzati a seguito del contributo pubblico Regionale (Cfr. Comune di Roma - Dipartimento IX - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle migliorie dell'appartamento - prot. 35858 del 12/03/2014).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 1, PIANO S1

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

Vedasi quanto riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PROVENIENZE VENTENNALI

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 1, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaic	19/09/1978	3096	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaic	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006		Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006		Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	16/06/2006	38734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 1, PIANO S1

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

Iscrizioni

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

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

Trascrizioni

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

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

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

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

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

- Rete Ecologica: nulla da segnalare;

- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):

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

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

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 1, PIANO S1

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il sottoscritto Esperto non ha reperito l'Attestato di Prestazione Energetica reso necessario a seguito della recente sostituzione della Caldaia. Non è stato possibile produrre tale Attestato in quanto non disponibili il libretto e la revisione periodica.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 1, PIANO S1

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

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

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

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

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 700,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.400,00

Gli importi sopra evidenziati sono stati desunti dalla documentazione e dalle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio. Si precisa che l'importo delle spese per l'anno in corso e precedente sopra evidenziato, è relativo a quanto risulta dovuto dal conduttore (ovvero del locatario). (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati.

N.B. per le spese condominiali occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". Per anno in corso si intende non l'anno solare (per intenderci, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 1,
PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

DESCRIZIONE

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

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

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

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

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

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione

corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

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

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

TITOLARITÀ

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

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

- Società (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

- Società (Proprietà superficiaria 1/1)

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

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

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

- Società (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

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

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

- Società (Proprietà superficiaria 1/1)

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

CONFINI

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

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

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

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

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

CONSISTENZA

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

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	78,50 mq	1,00	78,50 mq	2,70 m	1
balcone	4,50 mq	5,40 mq	0,25	1,35 mq	2,70 m	1
cantina	2,60 mq	3,30 mq	0,20	0,66 mq	3,15 m	T

Totale superficie convenzionale:	80,51 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	80,51 mq	

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

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

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

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

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30

Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67

Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 30 Categoria A2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

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

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00

Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 76 Categoria C6, Cons. i

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

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

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1023	9124	30		A2	5	4,5	Totale: 82 m ² Totale escluse aree scoperte: 81 m ² mq	627,5 €	1 - T		

Corrispondenza catastale

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

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

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

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

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

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

Corrispondenza catastale

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

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

PRECISAZIONI

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

Gravano sul bene pignorato una serie di vincoli "sociali" che, in ossequio alla normativa vigente, discendono dalle obbligazioni e dagli impegni assunti dal Concessionario (per se e suoi aventi causa) in sede di stipula della Convenzione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto unilaterale trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Tra questi, quelli di maggior rilievo sono il vincolo temporale di cessione ovvero la locazione permanente (oggi trasformata in venticinquennale), i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi (Leggi n. 457/78, n. 179/92 e L.R. n.12/99) e il prezzo massimo di cessione e/o locazione (art. 35 L. 865/71).

Risulta ormai pacifico per la giurisprudenza (Cassazione, 6 agosto 1987 n°6748 - Cassazione, Sezione 3^a Civile, Sentenza n. 20600 del 14/10/2015; Consiglio di Stato, Sezione 5^a Sentenza n. 4749 del 16/11/2016) che tali vincoli, non si applicano alla procedura esecutiva. Nell'ipotesi, più plausibile, di efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento non producono effetti neanche nei confronti dell'aggiudicatario che acquista il bene al valore di mercato ai sensi dell'art. 568 cpc. In questo modo, la finalità della procedura, che è quella di ottenere il più alto corrispettivo dal trasferimento del bene (pari al contenuto effettivo della garanzia patrimoniale) viene salvaguardata..

Per quanto sin qui evidenziato il sottoscritto Esperto ha provveduto quindi a Stimare il bene pignorato LIBERO dai "VINCOLI SOCIALI" trascritti ovvero a determinare il valore dei beni pignorati ai sensi dell'art.568 c.p.c., rimettendosi comunque alle eventuali valutazioni e/o determinazioni del G.E. in merito all'efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento sui vincoli stessi.

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

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

PATTI

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

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

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

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

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

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. Edilizia

- il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio

del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della Soc. - e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

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

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

- la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;

- è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;

- Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;

- il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);

- le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;

- qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;

- (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;

- (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;

E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

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

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

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

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

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

STATO CONSERVATIVO

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

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.

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

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

PARTI COMUNI

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

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

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

Millesimi di parti comuni:

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

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

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

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

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B "Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

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

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

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

STATO DI OCCUPAZIONE

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

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 22/03/2011
- Scadenza contratto: 01/03/2023

Canone mensile: € 478,34

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 478,34

Il beni pignorati (LOTTO 2) sono stati concessi in locazione per anni 8 + 4 - a _____ socia della Società _____ (Cooperativa associata alla Soc. _____).

Il Custode nominato ha inviato al conduttore immediata disdetta del rapporto locativo. Tale disdetta, nel caso in oggetto, non è risultata tempestiva ai fini dell'interruzione del rapporto alla prima scadenza contrattuale (01/03/2019), in quanto non è stata ricevuta entro i 6 mesi antecedenti alla scadenza stessa. Il contratto si è quindi rinnovato per ulteriori 4 anni ovvero fino al 01/03/2023.

Il contratto di locazione risulta quindi opponibile fino a tale data.

Il sottoscritto Esperto ha operato una decurtazione al valore di stima (Cfr. adeguamenti per stato di possesso) che tiene conto dei seguenti aspetti: indisponibilità dell'immobile all'aggiudicazione e numero di anni alla liberazione dello stesso; - "qualità" della locazione.

L'importo del suddetto canone è inferiore a quanto previsto originariamente in contratto in quanto, successivamente alla stipula dello stesso, il Comune di Roma ha provveduto a determinare i giusti canoni da applicare per la locazione degli immobili realizzati a seguito del contributo pubblico Regionale (Cfr. Comune di Roma - Dipartimento IX - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle migliorie dell'appartamento - prot. 35858 del 12/03/2014).

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

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

Vedasi quanto riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PROVENIENZE VENTENNALI

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

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

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004		Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

al 16/06/2006				
	Comune di Roma	30/07/2004	7	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1	28/09/2005	130337	77117
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio	16/06/2006	38734	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1	26/06/2006	83621	48767
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

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

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

Iscrizioni

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

Trascrizioni

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

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

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

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

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

- Rete Ecologica: nulla da segnalare;
- Carta della qualità: nulla da segnalare;

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

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

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

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- diversa distribuzione interna.

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

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

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

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

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

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

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 700,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Gli importi sopra evidenziati sono stati desunti dalla documentazione e dalle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio. Si precisa che l'importo delle spese per l'anno in corso e precedente sopra evidenziato, è relativo a quanto risulta dovuto dal conduttore (ovvero del locatario). (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati.

N.B. per le spese condominiali occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". Per anno in corso si intende non l'anno solare (per intenderci, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 3, piano 1 - T
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 3, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1 - T

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

E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°3 sita al piano terra della stessa Scala.

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

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 3, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 3) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data

13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 3, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1 - T

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

- Società (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

- Società (Proprietà superficiaria 1/1)

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

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 3, PIANO S1

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

- Società (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

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

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

- Società (Proprietà superficiaria 1/1)

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

CONFINI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1 - T

L'Appartamento confina: ad ovest via Nocera Terinese, a sud con appartamento interno 4, a nord con appartamento interno 2, est con spazio comune, salvo altri.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n° 2, cantina n° 4, corte comune, salvo altri.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 3, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 1, posto auto n°5, terrapieno; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,50 mq	55,50 mq	1,00	55,50 mq	2,70 m	1
balcone	5,10 mq	6,10 mq	0,25	1,52 mq	2,70 m	1

cantina	2,60 mq	3,30 mq	0,20	0,66 mq	3,15 m	T
Totale superficie convenzionale:				57,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,68 mq		

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

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 3, PIANO S1

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

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

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335

		Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67

Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 31 Categoria A2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 3, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00

Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 77

		Categoria C6
--	--	---------------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1 - T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	31		A2	5	3 vani	Totale: 59 m ² Totale escluse aree scoperte: 58 m ² mq	418,33 €	1 - T	

Corrispondenza catastale

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

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

- errore di rappresentazione del muro di confine graficizzato con una consistenza maggiore a discapito della superficie calpestabile.

E' necessario regolarizzare la suddetta difformità attraverso la presentazione presso l'AdE - Territorio di un atto aggiornamento all'Urbano; i costi stimati dal sottoscritto Esperto comprensivi di spese tecniche e diritti catastali sono pari ad euro 300,00.

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 3,
PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	77		C6	12	12 mq	12 mq mq	48,34 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

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

PRECISAZIONI

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A,
INTERNO 3, PIANO 1 - T**

Gravano sul bene pignorato una serie di vincoli "sociali" che, in ossequio alla normativa vigente, discendono dalle obbligazioni e dagli impegni assunti dal Concessionario (per se e suoi aventi causa) in sede di stipula della Convenzione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto unilaterale trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Tra questi, quelli di maggior rilievo sono il vincolo temporale di cessione ovvero la locazione permanente (oggi trasformata in venticinquennale), i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi (Leggi n. 457/78, n. 179/92 e L.R. n.12/99) e il prezzo massimo di cessione e/o locazione (art. 35 L. 865/71).

Risulta ormai pacifico per la giurisprudenza (Cassazione, 6 agosto 1987 n°6748 - Cassazione, Sezione 3^a Civile, Sentenza n. 20600 del 14/10/2015; Consiglio di Stato, Sezione 5^a Sentenza n. 4749 del 16/11/2016) che tali vincoli, non si applicano alla procedura esecutiva. Nell'ipotesi, più plausibile, di efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento non producono effetti neanche nei confronti dell'aggiudicatario che acquista il bene al valore di mercato ai sensi dell'art. 568 cpc. In questo modo, la finalità della procedura, che è quella di ottenere il più alto corrispettivo dal trasferimento del bene (pari al contenuto effettivo della garanzia patrimoniale) viene salvaguardata.

Per quanto sin qui evidenziato il sottoscritto Esperto ha provveduto quindi a Stimare il bene pignorato LIBERO dai "VINCOLI SOCIALI" trascritti ovvero a determinare il valore dei beni pignorati ai sensi dell'art.568 c.p.c., rimettendosi comunque alle eventuali valutazioni e/o determinazioni del G.E. in merito all'efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento sui vincoli stessi.

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 3,
PIANO S1**

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

PATTI

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A,
INTERNO 3, PIANO 1 - T**

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

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

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

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

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la Soc.

- il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito

dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio

del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della Soc. - e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

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

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

- (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;

E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

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

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

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

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 3, PIANO S1

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 3, PIANO S1

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

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1 - T

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

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

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 14,14 - Cantina 0,19

Tabella B "Scale - Ascensore" scala A - Appartamento 25,18 - Cantina 1,92

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 3, PIANO S1

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

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B "Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1 - T

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

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 3, PIANO S1

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1 - T

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

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

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

L'appartamento INTERNO 3 posto al PRIMO PIANO della SCALA A risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di angolo cottura e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

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

La CANTINA 3/A al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 3,
PIANO S1**

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

STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A,
INTERNO 3, PIANO 1 - T**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/02/2012
- Scadenza contratto: 31/01/2020

Canoni di locazione

Canone mensile: € 380,88

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 380,88

Il beni pignorati (LOTTO 3) sono stati concessi in locazione per anni 8 + 4 - a _____ socia della Società _____ (Cooperativa associata alla Soc. _____).

). Il Custode nominato ha inviato al conduttore immediata disdetta del rapporto locativo. Tale disdetta, nel caso in oggetto, è risultata tempestiva ai fini dell'interruzione del rapporto alla prima scadenza contrattuale (31/01/2020), in quanto è stata ricevuta entro i 6 mesi antecedenti alla scadenza stessa.

Il contratto di locazione risulta quindi opponibile fino al 31/01/2020.

L'importo del suddetto canone è inferiore a quanto previsto originariamente in contratto in quanto, successivamente alla stipula dello stesso, il Comune di Roma ha provveduto a determinare i giusti canoni da applicare per la locazione degli immobili realizzati a seguito del contributo pubblico Regionale (Cfr. Comune di Roma - Dipartimento IX - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle miglieorie dell'appartamento - prot. 35858 del 12/03/2014).

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 3,
PIANO S1**

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

Vedasi quanto riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1 - T

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 3, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006		Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
Registrazione					

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

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1 - T

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 3, PIANO S1

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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di
Contro Società
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6)

Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

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

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1 - T

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

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";
- Rete Ecologica: nulla da segnalare;
- Carta della qualità: nulla da segnalare;
- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):
- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;
- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

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

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 3,
PIANO S1**

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A,
INTERNO 3, PIANO 1 - T**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 3, PIANO S1

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

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

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

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

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 450,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 200,00

Gli importi sopra evidenziati sono stati desunti dalla documentazione e dalle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio. Si precisa che l'importo delle spese per l'anno in corso e precedente sopra evidenziato, è relativo a quanto risulta dovuto dal conduttore (ovvero del locatario).

(cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati.

N.B. per le spese condominiali occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". Per anno in corso si intende non l'anno solare (per intenderci, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 3,
PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

DESCRIZIONE

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

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

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

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

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

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza,

sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

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

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

TITOLARITÀ

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

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

- Società (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non executati:

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

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

- Società (Proprietà superficiaria 1/1)

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

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

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

- Società (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

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

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

- Società (Proprietà superficiaria 1/1)

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

CONFINI

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

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

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

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

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

CONSISTENZA

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

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	77,00 mq	1,00	77,00 mq	2,70 m	1
balcone	4,40 mq	5,40 mq	0,25	1,35 mq	2,70 m	1
cantina	2,60 mq	3,30 mq	0,20	0,66 mq	3,15 m	T

Totale superficie convenzionale:	79,01 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	79,01 mq	

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

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

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

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

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30

Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67

Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 32 Categoria A2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

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

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00

Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 78 Categoria C6

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

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

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1023	9124	32		A2	5	4,5	Totale: 80 m ² Totale escluse aree scoperte: 79 m ² mq	627,5 €	1 - T		

Corrispondenza catastale

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

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

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

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

Corrispondenza catastale

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

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

PRECISAZIONI

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

Gravano sul bene pignorato una serie di vincoli "sociali" che, in ossequio alla normativa vigente, discendono dalle obbligazioni e dagli impegni assunti dal Concessionario (per se e suoi aventi causa) in sede di stipula della Convenzione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto unilaterale trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Tra questi, quelli di maggior rilievo sono il vincolo temporale di cessione ovvero la locazione permanente (oggi trasformata in venticinquennale), i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi (Leggi n. 457/78, n. 179/92 e L.R. n.12/99) e il prezzo massimo di cessione e/o locazione (art. 35 L. 865/71).

Risulta ormai pacifico per la giurisprudenza (Cassazione, 6 agosto 1987 n°6748 - Cassazione, Sezione 3^a Civile, Sentenza n. 20600 del 14/10/2015; Consiglio di Stato, Sezione 5^a Sentenza n. 4749 del 16/11/2016) che tali vincoli, non si applicano alla procedura esecutiva. Nell'ipotesi, più plausibile, di efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento non producono effetti neanche nei confronti dell'aggiudicatario che acquista il bene al valore di mercato ai sensi dell'art. 568 cpc. In questo modo, la finalità della procedura, che è quella di ottenere il più alto corrispettivo dal trasferimento del bene (pari al contenuto effettivo della garanzia patrimoniale) viene salvaguardata..

Per quanto sin qui evidenziato il sottoscritto Esperto ha provveduto quindi a Stimare il bene pignorato LIBERO dai "VINCOLI SOCIALI" trascritti ovvero a determinare il valore dei beni pignorati ai sensi dell'art.568 c.p.c., rimettendosi comunque alle eventuali valutazioni e/o determinazioni del G.E. in merito all'efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento sui vincoli stessi.

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

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

PATTI

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

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

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

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

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

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la Soc.

- il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della Soc. - e contro il Comune di

Roma - sull'intera proprietà superficaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

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

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

E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data

09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

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

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

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

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

STATO CONSERVATIVO

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

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.

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

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

PARTI COMUNI

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

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

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;
- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

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

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

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

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

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B "Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

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

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

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

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

degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

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

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

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

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

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

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

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

STATO DI OCCUPAZIONE

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

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 22/03/2011
- Scadenza contratto: 01/03/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 478,34

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 478,34

Il beni pignorati (LOTTO 4) sono stati concessi in locazione per anni 8 + 4 - a _____ socia della Società _____ (Cooperativa associata alla Soc. _____). Il Custode nominato ha inviato al conduttore immediata disdetta del rapporto locativo. Tale disdetta, nel caso in oggetto, non è risultata tempestiva ai fini dell'interruzione del rapporto alla prima scadenza contrattuale (01/03/2019), in quanto non è stata ricevuta entro i 6 mesi antecedenti alla scadenza stessa. Il contratto è quindi rinnovato per ulteriori 4 anni ovvero fino al 01/03/2023.

Il contratto di locazione risulta quindi opponibile fino a tale data.

Il sottoscritto Esperto ha operato una decurtazione al valore di stima (Cfr. adeguamenti per stato di possesso) che tiene conto dei seguenti aspetti: indisponibilità dell'immobile all'aggiudicazione e numero di anni alla liberazione dello stesso; - "qualità" della locazione.

L'importo del suddetto canone è inferiore a quanto previsto originariamente in contratto in quanto, successivamente alla stipula dello stesso, il Comune di Roma ha provveduto a determinare i giusti canoni da applicare per la locazione degli immobili realizzati a seguito del contributo pubblico Regionale (Cfr. Comune di Roma - Dipartimento IX - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle miglorie dell'appartamento - prot. 35858 del 12/03/2014).

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

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

Vedasi quanto riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PROVENIENZE VENTENNALI

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

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

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 19/09/1978 al 20/06/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006		Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006		Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Notaio	16/06/2006	38734	
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1	26/06/2006	83621	48767
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

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

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

Iscrizioni

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

estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018

Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087

Quota: piena proprietà superficaria

A favore di

Contro Società

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

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

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

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

- Rete Ecologica: nulla da segnalare;

- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):

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

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

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

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

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

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

Perizia.

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

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

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

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

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

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

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

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

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

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

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

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

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 550,00

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

Gli importi sopra evidenziati sono stati desunti dalla documentazione e dalle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio. Si precisa che l'importo delle spese per l'anno in corso e precedente sopra evidenziato, è relativo a quanto risulta dovuto dal conduttore (ovvero del locatario). (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati.

N.B. per le spese condominiali occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi

all'anno in corso ed a quello precedente". Per anno in corso si intende non l'anno solare (per intenderci, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 5, piano 1 - T
- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 5, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 1 - T

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

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

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 5, PIANO S1

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

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 1 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data

13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 5, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 1 - T

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

- Società (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

- Società (Proprietà superficiaria 1/1)

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

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 5, PIANO S1

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

- Società (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

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

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

- Società (Proprietà superficiaria 1/1)

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

CONFINI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 1 - T

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

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n° 4, cantina n° 6, salvo altri.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 5, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 3; - posto auto n° 15; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 1 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,40 mq	85,40 mq	1,00	85,40 mq	2,70 m	1
balcone	4,60 mq	5,60 mq	0,25	1,40 mq	2,70 m	1
cantina	2,60 mq	3,30 mq	0,20	0,66 mq	3,15 m	T

Totale superficie convenzionale:	87,46 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	87,46 mq	

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

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 5, PIANO S1

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

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

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 1 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30

Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67

Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 33 Categoria A2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 5, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00

Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 14/07/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. vari Categoria C6

Dal 14/07/2010 al 26/05/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 511 Categoria C6
------------------------------	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 1 - T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	33		A2	5	5 vani	Totale: 88 m ² Totale escluse aree scoperte: 87 m ² mq	697,22 €	1 - T	

Corrispondenza catastale

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

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

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 5, PIANO S1

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

				Cens.				catastale			
	1023	9124	511		C6	12	14 mq	14 mq mq	48,44 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

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

PRECISAZIONI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 1 - T

Gravano sul bene pignorato una serie di vincoli "sociali" che, in ossequio alla normativa vigente, discendono dalle obbligazioni e dagli impegni assunti dal Concessionario (per se e suoi aventi causa) in sede di stipula della Convenzione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto unilaterale trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Tra questi, quelli di maggior rilievo sono il vincolo temporale di cessione ovvero la locazione permanente (oggi trasformata in venticinquennale), i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi (Leggi n. 457/78, n. 179/92 e L.R. n.12/99) e il prezzo massimo di cessione e/o locazione (art. 35 L. 865/71).

Risulta ormai pacifico per la giurisprudenza (Cassazione, 6 agosto 1987 n°6748 - Cassazione, Sezione 3^a Civile, Sentenza n. 20600 del 14/10/2015; Consiglio di Stato, Sezione 5^a Sentenza n. 4749 del 16/11/2016) che tali vincoli, non si applicano alla procedura esecutiva. Nell'ipotesi, più plausibile, di efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento non producono effetti neanche nei confronti dell'aggiudicatario che acquista il bene al valore di mercato ai sensi dell'art. 568 cpc. In questo modo, la finalità della procedura, che è quella di ottenere il più alto corrispettivo dal trasferimento del bene (pari al contenuto effettivo della garanzia patrimoniale) viene salvaguardata..

Per quanto sin qui evidenziato il sottoscritto Esperto ha provveduto quindi a Stimare il bene pignorato LIBERO dai "VINCOLI SOCIALI" trascritti ovvero a determinare il valore dei beni pignorati ai sensi dell'art.568 c.p.c., rimettendosi comunque alle eventuali valutazioni e/o determinazioni del G.E. in merito all'efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento sui vincoli stessi.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 5, PIANO S1

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

PATTI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 1 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

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

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

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

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la Soc.

il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio

del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della Soc. - e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

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

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

- la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;

- è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;

- Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;

- il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);

- le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;

- qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;

- (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;

- (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;

E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

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

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

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

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 5, PIANO S1

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 1 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 5, PIANO S1

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

PARTI COMUNI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 1 - T

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

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

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 21,97 - Cantina 0,19

Tabella B "Scale - Ascensore" scala A - Appartamento 42,87 - Cantina 1,92

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 5, PIANO S1

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

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B "Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 1 - T

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

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 5, PIANO S1

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 1 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e

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

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

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

L'appartamento INTERNO 5 posto al PRIMO PIANO della SCALA A risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di cucina e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

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

E' presente un condizionatore con unità esterna.

La CANTINA 5/A al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 5, PIANO S1

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

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 1 - T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'appartamento è occupato da _____ in forza di scrittura privata transattiva del 30/5/17, con la quale la predetta si impegnava a pagare alla Cooperativa le indennità arretrate e la Cooperativa si impegnava a stipulare un contratto di locazione. Tuttavia, tale scrittura, laddove la si voglia comunque considerare quale titolo per occupare l'immobile, è priva di data certa. Sul punto, l'art. 2704 c.c. stabilisce che "La data della scrittura privata della quale non è autenticata la sottoscrizione non è certa e computabile riguardo ai terzi, se non dal giorno in cui la scrittura è stata registrata o dal giorno della morte o della sopravvenuta impossibilità fisica di colui o di uno di coloro che l'hanno sottoscritta o dal giorno in cui il contenuto della scrittura è riprodotto in atti pubblici o, infine, dal giorno in cui si verifica un altro fatto che stabilisca in modo egualmente certo l'anteriorità della formazione del documento". Quindi, in assenza di registrazione e/o degli altri requisiti richiesti dall'art. 2704 c.c., la predetta scrittura è priva di data certa e, come tale, NON è opponibile alla procedura (nella quale, si ricorda, il pignoramento è stato notificato il 6/12/17)

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 5, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Vedasi quanto riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 1 - T

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 5, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaic	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaic	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006		Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006		Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	16/06/2006	38734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 1 - T

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 5, PIANO S1

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

Iscrizioni

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

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087

Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di
Contro Società

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A,
INTERNO 5, PIANO 1 - T**

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

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

- Rete Ecologica: nulla da segnalare;

- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):

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

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

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

**BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 5,
PIANO S1**

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A,
INTERNO 5, PIANO 1 - T**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 5, PIANO S1

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

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

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

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

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 1 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 790,00

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

Gli importi sopra evidenziati sono stati desunti dalla documentazione e dalle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio. Si precisa che l'importo delle spese per l'anno in corso e precedente sopra evidenziato, è relativo a quanto risulta dovuto dal conduttore (ovvero del locatario). (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati.

N.B. per le spese condominiali occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". Per anno in corso si intende non l'anno solare (per intenderci, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 5, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

DESCRIZIONE

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

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

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

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

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

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione

corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

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

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

TITOLARITÀ

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

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

- Società (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

- Società) (Proprietà superficiaria 1/1)

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

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

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

- Società (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

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

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

- Società (Proprietà superficiaria 1/1)

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

CONFINI

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

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

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

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

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

CONSISTENZA

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

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,40 mq	85,40 mq	1,00	85,40 mq	2,70 m	2
balcone	4,60 mq	5,60 mq	0,25	1,40 mq	2,70 m	2
cantina	2,60 mq	3,30 mq	0,20	0,66 mq	3,15 m	T

Totale superficie convenzionale:	87,46 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	87,46 mq	

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

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

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

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

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30

Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67

Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 34 Categoria A2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

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

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00

Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 14/07/2010		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. vari Categoria C6

Dal 14/07/2010 al 26/05/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 512 Categoria C6
------------------------------	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

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

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

Corrispondenza catastale

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

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

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

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

				Cens.				catastale			
	1023	9124	512		C6	11	14 mq	14 mq mq	48,44 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

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

PRECISAZIONI

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

Gravano sul bene pignorato una serie di vincoli "sociali" che, in ossequio alla normativa vigente, discendono dalle obbligazioni e dagli impegni assunti dal Concessionario (per se e suoi aventi causa) in sede di stipula della Convenzione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto unilaterale trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Tra questi, quelli di maggior rilievo sono il vincolo temporale di cessione ovvero la locazione permanente (oggi trasformata in venticinquennale), i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi (Leggi n. 457/78, n. 179/92 e L.R. n.12/99) e il prezzo massimo di cessione e/o locazione (art. 35 L. 865/71).

Risulta ormai pacifico per la giurisprudenza (Cassazione, 6 agosto 1987 n°6748 - Cassazione, Sezione 3^a Civile, Sentenza n. 20600 del 14/10/2015; Consiglio di Stato, Sezione 5^a Sentenza n. 4749 del 16/11/2016) che tali vincoli, non si applicano alla procedura esecutiva. Nell'ipotesi, più plausibile, di efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento non producono effetti neanche nei confronti dell'aggiudicatario che acquista il bene al valore di mercato ai sensi dell'art. 568 cpc. In questo modo, la finalità della procedura, che è quella di ottenere il più alto corrispettivo dal trasferimento del bene (pari al contenuto effettivo della garanzia patrimoniale) viene salvaguardata..

Per quanto sin qui evidenziato il sottoscritto Esperto ha provveduto quindi a Stimare il bene pignorato LIBERO dai "VINCOLI SOCIALI" trascritti ovvero a determinare il valore dei beni pignorati ai sensi dell'art.568 c.p.c., rimettendosi comunque alle eventuali valutazioni e/o determinazioni del G.E. in merito all'efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento sui vincoli stessi.

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

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

PATTI

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

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

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

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

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

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la Soc.

- il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio

del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della Soc e contro il Comune di Roma

- sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

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

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

- la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;

- è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;

- Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;

- il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);

- le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;

- qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;

- (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;

- (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;

E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

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

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

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

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

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

STATO CONSERVATIVO

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

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.

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

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

PARTI COMUNI

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

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

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;

- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

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

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

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

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

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B "Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

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

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

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

STATO DI OCCUPAZIONE

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

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/05/2011
- Scadenza contratto: 14/05/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 511,34

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 511,34

Il beni pignorati (LOTTO 6) sono stati concessi in locazione per anni 8 + 4 - a socio della Società (Cooperativa associata alla Soc. Coop. Edilizia). Il Custode nominato ha inviato al conduttore immediata disdetta del rapporto locativo. Tale disdetta, nel caso in oggetto, non è risultata tempestiva ai fini dell'interruzione del rapporto alla prima scadenza contrattuale (14/05/2019), in quanto non è stata ricevuta entro i 6 mesi antecedenti alla scadenza stessa. Il contratto è quindi rinnovato per ulteriori 4 anni ovvero fino al 14/05/2023.

Il contratto di locazione risulta quindi opponibile fino a tale data.

Il sottoscritto Esperto ha operato una decurtazione al valore di stima (Cfr. adeguamenti per stato di possesso) che tiene conto dei seguenti aspetti: indisponibilità dell'immobile all'aggiudicazione e numero di anni alla liberazione dello stesso; - "qualità" della locazione.

L'importo del suddetto canone è inferiore a quanto previsto originariamente in contratto in quanto, successivamente alla stipula dello stesso, il Comune di Roma ha provveduto a determinare i giusti canoni da applicare per la locazione degli immobili realizzati a seguito del contributo pubblico Regionale (Cfr. Comune di Roma - Dipartimento IX - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle miglorie dell'appartamento - prot. 35858 del 12/03/2014).

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

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

Vedasi quanto riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PROVENIENZE VENTENNALI

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

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

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006		Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006		Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	16/06/2006	38734	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

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

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

Iscrizioni

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

7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

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

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

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

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

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";
- Rete Ecologica: nulla da segnalare;
- Carta della qualità: nulla da segnalare;
- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):
- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;
- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

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

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

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

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

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

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

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

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

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 750,00

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

Gli importi sopra evidenziati sono stati desunti dalla documentazione e dalle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio. Si precisa che l'importo delle spese per l'anno in corso e precedente sopra evidenziato, è relativo a quanto risulta dovuto dal conduttore (ovvero del locatario). (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati.

N.B. per le spese condominiali occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". Per anno in corso si intende non l'anno solare (per

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

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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

DESCRIZIONE

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

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

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

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

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

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data

13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

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

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

TITOLARITÀ

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

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

- Società (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

- Società (Proprietà superficiaria 1/1)

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

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

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

- Società (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

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

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

- Società (Proprietà superficiaria 1/1)

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

CONFINI

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

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

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

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

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

CONSISTENZA

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

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	78,50 mq	1,00	78,50 mq	2,70 m	2
balcone	4,50 mq	5,40 mq	0,25	1,35 mq	2,70 m	2
cantina	2,60 mq	3,30 mq	0,20	0,66 mq	3,15 m	T

Totale superficie convenzionale:	80,51 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	80,51 mq	

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

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

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

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

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30

Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67

Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 35 Categoria A2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

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

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00

Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67

Dal 22/07/2009 al 14/07/2010		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. vari Categoria C6
Dal 14/07/2010 al 26/05/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 513 Categoria C6

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

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

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1023	9124	35		A2	5	4,5 vani	Totale: 82 m ² Totale escluse aree scoperte: 81 m ² mq	627,5 €	2 - T		

Corrispondenza catastale

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

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

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

Coerentemente con la situazione urbanistico - edilizia, è necessario regolarizzare le suddette difformità attraverso la presentazione presso l'AdE - Territorio di un atto aggiornamento all'Urbano; i

costi stimati dal sottoscritto Esperto comprensivi di spese tecniche e diritti catastali sono pari ad euro 300,00.

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

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	513		C6	11	12 mq	13 mq mq	41,52 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

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

PRECISAZIONI

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

Gravano sul bene pignorato una serie di vincoli "sociali" che, in ossequio alla normativa vigente, discendono dalle obbligazioni e dagli impegni assunti dal Concessionario (per se e suoi aventi causa) in sede di stipula della Convenzione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto unilaterale trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Tra questi, quelli di maggior rilievo sono il vincolo temporale di cessione ovvero la locazione permanente (oggi trasformata in venticinquennale), i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi (Leggi n. 457/78, n. 179/92 e L.R. n.12/99) e il prezzo massimo di cessione e/o locazione (art. 35 L. 865/71).

Risulta ormai pacifico per la giurisprudenza (Cassazione, 6 agosto 1987 n°6748 - Cassazione, Sezione 3^ Civile, Sentenza n. 20600 del 14/10/2015; Consiglio di Stato, Sezione 5^ Sentenza n. 4749 del 16/11/2016) che tali vincoli, non si applicano alla procedura esecutiva. Nell'ipotesi, più plausibile, di efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento non producono effetti neanche nei confronti dell'aggiudicatario che acquista il bene al valore di mercato ai sensi dell'art. 568 cpc. In questo modo, la finalità della procedura, che è quella di ottenere il più alto corrispettivo dal trasferimento del bene (pari al contenuto effettivo della garanzia patrimoniale) viene salvaguardata..

Per quanto sin qui evidenziato il sottoscritto Esperto ha provveduto quindi a Stimare il bene pignorato LIBERO dai "VINCOLI SOCIALI" trascritti ovvero a determinare il valore dei beni pignorati ai sensi

dell'art.568 c.p.c., rimettendosi comunque alle eventuali valutazioni e/o determinazioni del G.E. in merito all'efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento sui vincoli stessi.

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

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

PATTI

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

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

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

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

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

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la Soc.

- il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

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

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

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".
- la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;
- è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;
- Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;
- il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);
- le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;

- qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;
- (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;
- (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;

E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

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

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

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

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

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

STATO CONSERVATIVO

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

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.

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

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

PARTI COMUNI

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

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

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

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 18,80 - Cantina 0,19

Tabella B " Scale - Ascensore" scala A - Appartamento 36,67 - Cantina 1,92

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

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

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B " Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

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

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

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

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

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

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

L'appartamento INTERNO 7 posto al SECONDO PIANO della SCALA A risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di cucina e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con listoni in laminato posati sulla pavimentazione originale con la sola esclusione di quelli nei bagni realizzati in piastrelle di ceramica; gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

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

La CANTINA 7/A al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

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

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

STATO DI OCCUPAZIONE

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

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/04/2011
- Scadenza contratto: 15/03/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 478,34

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 478,34

Il beni pignorati (LOTTO 7) sono stati concessi in locazione per anni 8 + 4 - a socio della Società

(Cooperativa associata alla Soc.

). Il Custode nominato ha inviato al conduttore immediata disdetta del rapporto locativo. Tale disdetta, nel caso in oggetto, non è risultata tempestiva ai fini dell'interruzione del rapporto alla prima scadenza contrattuale (15/03/2019), in quanto non è stata ricevuta entro i 6 mesi antecedenti alla scadenza stessa. Il contratto è quindi rinnovato per ulteriori 4 anni ovvero fino al 15/03/2023.

Il contratto di locazione risulta quindi opponibile fino a tale data.

Il sottoscritto Esperto ha operato una decurtazione al valore di stima (Cfr. adeguamenti per stato di possesso) che tiene conto dei seguenti aspetti: indisponibilità dell'immobile all'aggiudicazione e numero di anni alla liberazione dello stesso; - "qualità" della locazione.

L'importo del suddetto canone è inferiore a quanto previsto originariamente in contratto in quanto, successivamente alla stipula dello stesso, il Comune di Roma ha provveduto a determinare i giusti canoni da applicare per la locazione degli immobili realizzati a seguito del contributo pubblico Regionale (Cfr. Comune di Roma - Dipartimento IX - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione

e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle migliorie dell'appartamento - prot. 35858 del 12/03/2014).

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

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

Vedasi quanto riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PROVENIENZE VENTENNALI

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

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

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaic	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Atto di espropriazione per pubblica utilità				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Comune di Roma	30/07/2004	7		
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Roma 1	28/09/2005	130337	77117	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 16/06/2006	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Notaio	16/06/2006	38734		
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Roma 1	26/06/2006	83621	48767	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

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

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

Iscrizioni

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

Trascrizioni

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

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

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

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

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

- Rete Ecologica: nulla da segnalare;

- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):

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

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

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

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

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

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

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

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);

- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).

- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

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

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

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

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

- diversa distribuzione interna.

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

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

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

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

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

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

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 700,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.400,00

Gli importi sopra evidenziati sono stati desunti dalla documentazione e dalle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio. Si precisa che l'importo delle spese per l'anno in corso e precedente sopra evidenziato, è relativo a quanto risulta dovuto dal conduttore (ovvero del locatario). (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati.

N.B. per le spese condominiali occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". Per anno in corso si intende non l'anno solare (per intenderci, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 8, piano 2 - T
- **Bene N° 16** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 8, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2 - T

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

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

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 8, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 8) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione

corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 8, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2 - T

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

- Società (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

- Società (Proprietà superficiaria 1/1)

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

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 8, PIANO S1

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

- Società (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

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

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

- Società (Proprietà superficiaria 1/1)

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

CONFINI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2 - T

L'Appartamento confina: ad ovest con via Nocera Terinese, a sud con appartamento interno 9, a nord con appartamento interno 7, e ad est con corridoio comune, salvo altri.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n° 7, cantina n° 9, salvo altri.

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 8, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra su due lati; - posto auto n° 10; - terrapieno; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,50 mq	55,50 mq	1,00	55,50 mq	2,70 m	2
balcone	5,10 mq	6,10 mq	0,25	1,52 mq	2,70 m	2
cantina	2,60 mq	3,30 mq	0,20	0,66 mq	3,15 m	T

Totale superficie convenzionale:	57,68 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	57,68 mq	

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

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 8, PIANO S1

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

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

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30

Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67

Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 36 Categoria A2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

**BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 8,
PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00

Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 14/07/2010		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. vari Categoria C6

Dal 14/07/2010 al 26/05/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 514 Categoria C6
------------------------------	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2 - T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	36		A2	5	3 vani	Totale: 59 m ² Totale escluse aree scoperte: 58 m ² mq	418,33 €	2 - T	

Corrispondenza catastale

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

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

- errore di rappresentazione del muro di confine graficizzato con una consistenza maggiore a discapito della superficie calpestabile.

E' necessario regolarizzare la suddetta difformità attraverso la presentazione presso l'AdE - Territorio di un atto aggiornamento all'Urbano; i costi stimati dal sottoscritto Esperto comprensivi di spese tecniche e diritti catastali sono pari ad euro 300,00.

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 8, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	514		C6	11	13 mq	13 mq mq	44,98 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

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

PRECISAZIONI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2 - T

Gravano sul bene pignorato una serie di vincoli "sociali" che, in ossequio alla normativa vigente, discendono dalle obbligazioni e dagli impegni assunti dal Concessionario (per se e suoi aventi causa) in sede di stipula della Convenzione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto unilaterale trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Tra questi, quelli di maggior rilievo sono il vincolo temporale di cessione ovvero la locazione permanente (oggi trasformata in venticinquennale), i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi (Leggi n. 457/78, n. 179/92 e L.R. n.12/99) e il prezzo massimo di cessione e/o locazione (art. 35 L. 865/71).

Risulta ormai pacifico per la giurisprudenza (Cassazione, 6 agosto 1987 n°6748 - Cassazione, Sezione 3^a Civile, Sentenza n. 20600 del 14/10/2015; Consiglio di Stato, Sezione 5^a Sentenza n. 4749 del 16/11/2016) che tali vincoli, non si applicano alla procedura esecutiva. Nell'ipotesi, più plausibile, di efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento non producono effetti neanche nei confronti dell'aggiudicatario che acquista il bene al valore di mercato ai sensi dell'art. 568 cpc. In questo modo, la finalità della procedura, che è quella di ottenere il più alto corrispettivo dal trasferimento del bene (pari al contenuto effettivo della garanzia patrimoniale) viene salvaguardata.

Per quanto sin qui evidenziato il sottoscritto Esperto ha provveduto quindi a Stimare il bene pignorato LIBERO dai "VINCOLI SOCIALI" trascritti ovvero a determinare il valore dei beni pignorati ai sensi dell'art.568 c.p.c., rimettendosi comunque alle eventuali valutazioni e/o determinazioni del G.E. in merito all'efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento sui vincoli stessi.

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 8, PIANO S1

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

PATTI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

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

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

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

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la Soc.

- il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio

del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della Soc. - e contro il Comune di Roma

- sull'intera proprietà superficaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

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

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

- la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;

- è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;

- Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;

- il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);

- le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;

- qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;

- (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;

- (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;

E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

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

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

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

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 8, PIANO S1

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 8, PIANO S1

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

PARTI COMUNI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2 - T

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

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

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 17,10 - Cantina 0,19

Tabella B "Scale - Ascensore" scala A - Appartamento 33,37 - Cantina 1,92

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 8, PIANO S1

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

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B "Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2 - T

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

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 8, PIANO S1

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2 - T

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

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

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

L'appartamento INTERNO 8 posto al SECONDO PIANO della SCALA A risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di cucina e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

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

E' presente un condizionatore a pompa di calore con unità esterna.

La CANTINA 8/A al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

**BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 8,
PIANO S1**

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

STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA
A, INTERNO 8, PIANO 2 - T**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/01/2012
- Scadenza contratto: 31/12/2019

Canoni di locazione

Canone mensile: € 380,88

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 380,88

Il beni pignorati (LOTTO 8) sono stati concessi in locazione per anni 8 + 4 - a _____ socio della Società Cooperativa Edilizia Borghesiana (Cooperativa associata alla Soc.

_____). Il Custode nominato ha inviato al conduttore immediata disdetta del rapporto locativo. Tale disdetta, nel caso in oggetto, è risultata tempestiva ai fini dell'interruzione del rapporto alla prima scadenza contrattuale, 31/012/2019, in quanto è stata ricevuta entro i 6 mesi antecedenti alla scadenza stessa.

Il contratto di locazione risulta quindi opponibile fino a tale data.

L'importo del suddetto canone è inferiore a quanto previsto originariamente in contratto in quanto, successivamente alla stipula dello stesso, il Comune di Roma ha provveduto a determinare i giusti canoni da applicare per la locazione degli immobili realizzati a seguito del contributo pubblico Regionale (Cfr. Comune di Roma - Dipartimento IX - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle miglieorie dell'appartamento - prot. 35858 del 12/03/2014).

**BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 8,
PIANO S1**

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

Vedasi quanto riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2 - T

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 8, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006		Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

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

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2 - T

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 8, PIANO S1

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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di
Contro Società
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione

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

Trascrizioni

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

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2 - T

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

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";
- Rete Ecologica: nulla da segnalare;
- Carta della qualità: nulla da segnalare;
- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):
- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;

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

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

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 8, PIANO S1

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2 - T

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il sottoscritto Esperto non ha reperito l'Attestato di Prestazione Energetica reso necessario a seguito della recente sostituzione della Caldaia. Non è stato possibile produrre tale Attestato in quanto non disponibili il libretto e la revisione periodica.

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 8, PIANO S1

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

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

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

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

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 700,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.400,00

Gli importi sopra evidenziati sono stati desunti dalla documentazione e dalle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio. Si precisa che l'importo delle spese per l'anno in corso e precedente sopra evidenziato, è relativo a quanto risulta dovuto dal conduttore (ovvero del locatario). (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati.

N.B. per le spese condominiali occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". Per anno in corso si intende non l'anno solare (per intenderci, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

**BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 8,
PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 9, piano 2 - T
- **Bene N° 18** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 9, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 2 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°9 sita al piano terra della stessa Scala.

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

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 9, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 9) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 2 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione

corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 9, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 2 - T

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

- Società (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

- Società (Proprietà superficiaria 1/1)

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

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 9, PIANO S1

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

- Società (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

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

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

- Società (Proprietà superficiaria 1/1)

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

CONFINI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 2 - T

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

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n° 8, cantina n° 10, salvo altri.

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 9, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra su due lati; - posto auto n° 11; terrapieno; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 2 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	77,00 mq	1,00	77,00 mq	2,70 m	2
balcone	4,40 mq	5,40 mq	0,25	1,35 mq	2,70 m	2
cantina	2,50 mq	3,30 mq	0,20	0,66 mq	3,15 m	T

Totale superficie convenzionale:	79,01 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	79,01 mq	

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

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 9, PIANO S1

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

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

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 2 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30

Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67

Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 37 Categoria A2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

**BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 9,
PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00

Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 14/07/2010		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. vari Categoria C6

Dal 14/07/2010 al 26/05/2019	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 515 Categoria C6
------------------------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 2 - T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1023	9124	37		A2	5	4,5 vani	Totale: 80 m ² Totale escluse aree scoperte: 79 m ² mq	627,5 €	2 - T		

Corrispondenza catastale

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

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

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 9, PIANO S1

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

				Cens.				catastale			
	1023	9124	515		C6	11	13 mq	13 mq mq	44,98 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

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

PRECISAZIONI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 2 - T

Gravano sul bene pignorato una serie di vincoli "sociali" che, in ossequio alla normativa vigente, discendono dalle obbligazioni e dagli impegni assunti dal Concessionario (per se e suoi aventi causa) in sede di stipula della Convenzione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto unilaterale trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Tra questi, quelli di maggior rilievo sono il vincolo temporale di cessione ovvero la locazione permanente (oggi trasformata in venticinquennale), i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi (Leggi n. 457/78, n. 179/92 e L.R. n.12/99) e il prezzo massimo di cessione e/o locazione (art. 35 L. 865/71).

Risulta ormai pacifico per la giurisprudenza (Cassazione, 6 agosto 1987 n°6748 - Cassazione, Sezione 3^a Civile, Sentenza n. 20600 del 14/10/2015; Consiglio di Stato, Sezione 5^a Sentenza n. 4749 del 16/11/2016) che tali vincoli, non si applicano alla procedura esecutiva. Nell'ipotesi, più plausibile, di efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento non producono effetti neanche nei confronti dell'aggiudicatario che acquista il bene al valore di mercato ai sensi dell'art. 568 cpc. In questo modo, la finalità della procedura, che è quella di ottenere il più alto corrispettivo dal trasferimento del bene (pari al contenuto effettivo della garanzia patrimoniale) viene salvaguardata.

Per quanto sin qui evidenziato il sottoscritto Esperto ha provveduto quindi a Stimare il bene pignorato LIBERO dai "VINCOLI SOCIALI" trascritti ovvero a determinare il valore dei beni pignorati ai sensi dell'art.568 c.p.c., rimettendosi comunque alle eventuali valutazioni e/o determinazioni del G.E. in merito all'efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento sui vincoli stessi.

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 9, PIANO S1

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

PATTI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 2 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

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

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

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

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop.

- il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della Soc - e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".

- la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;

- è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;

- Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;

- il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);

- le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;

- qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;

- (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;

- (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;

E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 9, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 2 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 9, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.

PARTI COMUNI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 2 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;

- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 19,66 - Cantina 0,19

Tabella B "Scale - Ascensore" scala A - Appartamento 42,30 - Cantina 1,92

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 9, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B "Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 2 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 9, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 2 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala

"B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 9 posto al SECONDO PIANO della SCALA A risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di cucina e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale.

La CANTINA 9/A al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 9, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 2 - T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/08/2018

Canoni di locazione

Canone mensile: € 478,34

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 478,34

Il beni pignorati (LOTTO 9) sono stati concessi in locazione per anni 8 + 4 - 2 socio della Società (Cooperativa associata alla Soc.).

Il contratto di locazione ha data certa (data della registrazione) successiva alla data di notifica del pignoramento (6/12/17) e, come tale, NON è opponibile alla procedura esecutiva.

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 9, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Vedasi quanto riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 2 - T

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 9, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	
				Vol. N°	
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		Notaic	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	
		Roma 1	01/07/2003	57001	
				Reg. part. 37706	
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006		Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	
		Roma 1	28/09/2005	130337	
				Reg. part. 77117	
Dal 16/06/2006		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	
				Vol. N°	
	Dal 16/06/2006		Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE		
			Rogante	Data	Repertorio N°
			Notaio	16/06/2006	38734
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	
		Roma 1	26/06/2006	83621	
				Reg. part. 48767	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°		
			Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di provenienza reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 2 - T

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 9, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di
Contro Società
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018

Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficaria
A favore di
Contro Società

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 2 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";

- Rete Ecologica: nulla da segnalare;

- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):

- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;

- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 9, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 2 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato né procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 9,
PIANO S1**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 2 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 550,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 600,00

Gli importi sopra evidenziati sono stati desunti dalla documentazione e dalle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio. Si precisa che l'importo delle spese per l'anno in corso e precedente sopra evidenziato, è relativo a quanto risulta dovuto dal conduttore (ovvero del locatario). (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati.

N.B. per le spese condominiali occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". Per anno in corso si intende non l'anno solare (per intenderci, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 9, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 10, piano 2 - T
- **Bene N° 20** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 10, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 10, PIANO 2 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°10 sita al piano terra della stessa Scala.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 10, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 10) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,00 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 10, PIANO 2 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione

corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 10, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

TITOLARITÀ

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 10, PIANO 2 - T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore esecutato con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società eseguita ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 10, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore esecutato con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società esecuta ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

CONFINI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 10, PIANO 2 - T

L'Appartamento confina: ad ovest con corridoio comune, a nord con vano scale, a sud e ad est con affaccio su corte comune, salvo altri.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n° 8, cantina n° 12, salvo altri.

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 10, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 8; POSTO AUTO N°12; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 10, PIANO 2 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,40 mq	85,40 mq	1,00	85,40 mq	2,70 m	2
balcone	4,50 mq	5,50 mq	0,25	1,38 mq	2,70 m	2
cantina	4,20 mq	5,00 mq	0,20	1,00 mq	3,15 m	T

Totale superficie convenzionale:	87,78 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	87,78 mq	

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 18/03/2019.

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 10, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	13,00 mq	13,50 mq	0,35	4,72 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,72 mq		

Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 18/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 10, PIANO 2 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30

Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67

Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 38 Categoria A2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 10, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00

Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 14/07/2010		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. vari Categoria C6

Dal 14/07/2010 al 26/05/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 516 Categoria C6
------------------------------	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 10, PIANO 2 - T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	38		A2	5	5 vani	Totale: 90 m ² Totale escluse aree scoperte: 88 m ² mq	697,22 €	2 - T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 10, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.				catastale			
	1023	9124	516		C6	11	13 mq	14 mq mq	44,98 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

PRECISAZIONI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 10, PIANO 2 - T

Gravano sul bene pignorato una serie di vincoli "sociali" che, in ossequio alla normativa vigente, discendono dalle obbligazioni e dagli impegni assunti dal Concessionario (per se e suoi aventi causa) in sede di stipula della Convenzione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto unilaterale trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Tra questi, quelli di maggior rilievo sono il vincolo temporale di cessione ovvero la locazione permanente (oggi trasformata in venticinquennale), i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi (Leggi n. 457/78, n. 179/92 e L.R. n.12/99) e il prezzo massimo di cessione e/o locazione (art. 35 L. 865/71).

Risulta ormai pacifico per la giurisprudenza (Cassazione, 6 agosto 1987 n°6748 - Cassazione, Sezione 3^a Civile, Sentenza n. 20600 del 14/10/2015; Consiglio di Stato, Sezione 5^a Sentenza n. 4749 del 16/11/2016) che tali vincoli, non si applicano alla procedura esecutiva. Nell'ipotesi, più plausibile, di efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento non producono effetti neanche nei confronti dell'aggiudicatario che acquista il bene al valore di mercato ai sensi dell'art. 568 cpc. In questo modo, la finalità della procedura, che è quella di ottenere il più alto corrispettivo dal trasferimento del bene (pari al contenuto effettivo della garanzia patrimoniale) viene salvaguardata.

Per quanto sin qui evidenziato il sottoscritto Esperto ha provveduto quindi a Stimare il bene pignorato LIBERO dai "VINCOLI SOCIALI" trascritti ovvero a determinare il valore dei beni pignorati ai sensi dell'art.568 c.p.c., rimettendosi comunque alle eventuali valutazioni e/o determinazioni del G.E. in merito all'efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento sui vincoli stessi.

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 10, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 10, PIANO 2 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 17 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la Soc

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;
- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;
- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);
- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;
- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;
- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la Soc.

- il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della Soc. - e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".
- la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;
- è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;
- Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;
- il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);
- le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;
- qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;
- (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;
- (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;

E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 10, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

TATO CONSERVATIVO

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 10, PIANO 2 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 10, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.

PARTI COMUNI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 10, PIANO 2 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;

- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 21,33 - Cantina 0,32

Tabella B "Scale - Ascensore" scala A - Appartamento 45,90 - Cantina 3,16

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 10, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B "Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 10, PIANO 2 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 10, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 10, PIANO 2 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala

"B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 10 posto al SECONDO PIANO della SCALA A risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di cucina e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale.

La CANTINA 10/A al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 10, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 10, PIANO 2 - T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/04/2015
- Scadenza contratto: 30/04/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 516,12

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 516,12

Il beni pignorati (LOTTO 10) sono stati concessi in locazione per anni 8 + 4 - a socio
della Società (Cooperativa associata alla Soc. Coop.
) . Il Custode nominato ha inviato al conduttore immediata disdetta del rapporto locativo. Tale disdetta, nel caso in oggetto, risultata tempestiva ai fini dell'interruzione del rapporto alla prima scadenza contrattuale, 30/04/2023, in quanto stata ricevuta entro i 6 mesi antecedenti alla scadenza stessa.

Il contratto di locazione risulta quindi opponibile fino a tale data.

Il sottoscritto Esperto ha operato una decurtazione al valore di stima (Cfr. adeguamenti per stato di possesso) che tiene conto dei seguenti aspetti: indisponibilità dell'immobile all'aggiudicazione e numero di anni alla liberazione dello stesso; - "qualità" della locazione.

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 10, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Vedasi quanto riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 10, PIANO 2 - T

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 10, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaic	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaic	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006		Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006		Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	16/06/2006	38734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di provenienza reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 10, PIANO 2 - T

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 10, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di
Contro Società
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione

avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018

Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087

Quota: piena proprietà superficiaria

A favore di

Contro Società

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 10, PIANO 2 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";

- Rete Ecologica: nulla da segnalare;

- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):

- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;

- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 10, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 10, PIANO 2 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato né procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 10, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 10, PIANO 2 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.600,00

Gli importi sopra evidenziati sono stati desunti dalla documentazione e dalle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio. Si precisa che l'importo delle spese per l'anno in corso e precedente sopra evidenziato, è relativo a quanto risulta dovuto dal conduttore (ovvero del locatario). (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati.

N.B. per le spese condominiali occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". Per anno in corso si intende non l'anno solare (per intenderci, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

**BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 10,
PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.

LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 21** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 11, piano 3 - T
- **Bene N° 22** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 11, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°11 sita al piano terra della stessa Scala.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 11, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 11) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,50 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione

corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 11, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

TITOLARITÀ

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3 - T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore esecutato con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società eseguita ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 11, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore eseguito con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società eseguita ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

CONFINI

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3 - T

L'Appartamento confina: ad ovest con corridoio comune, a sud con vano scale, a nord e ad est con affaccio su corte comune, salvo altri.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n° 12, vano scala, salvo altri.

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 11, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 9; POSTO AUTO N°13; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,40 mq	85,40 mq	1,00	85,40 mq	2,70 m	3
balcone	4,60 mq	5,60 mq	0,25	1,40 mq	2,70 m	3
cantina	2,50 mq	3,20 mq	0,20	0,64 mq	3,15 m	T

Totale superficie convenzionale:	87,44 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	87,44 mq	

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 11, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	13,50 mq	14,50 mq	0,35	5,07 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				5,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,07 mq		

Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30

Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67

Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 39 Categoria A2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

**BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 11,
PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00

Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 14/07/2010		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. vari Categoria C6

Dal 14/07/2010 al 26/05/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 517 Categoria C6
------------------------------	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3 - T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	39		A2	5	5 vani	Totale: 87 m ² Totale escluse aree scoperte: 86 m ² mq	697,22 €	3 - T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 11, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.				catastale			
	1023	9124	517		C6	11	14 mq	14 mq mq	48,44 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

PRECISAZIONI

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3 - T

Gravano sul bene pignorato una serie di vincoli "sociali" che, in ossequio alla normativa vigente, discendono dalle obbligazioni e dagli impegni assunti dal Concessionario (per se e suoi aventi causa) in sede di stipula della Convenzione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto unilaterale trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Tra questi, quelli di maggior rilievo sono il vincolo temporale di cessione ovvero la locazione permanente (oggi trasformata in venticinquennale), i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi (Leggi n. 457/78, n. 179/92 e L.R. n.12/99) e il prezzo massimo di cessione e/o locazione (art. 35 L. 865/71).

Risulta ormai pacifico per la giurisprudenza (Cassazione, 6 agosto 1987 n°6748 - Cassazione, Sezione 3^a Civile, Sentenza n. 20600 del 14/10/2015; Consiglio di Stato, Sezione 5^a Sentenza n. 4749 del 16/11/2016) che tali vincoli, non si applicano alla procedura esecutiva. Nell'ipotesi, più plausibile, di efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento non producono effetti neanche nei confronti dell'aggiudicatario che acquista il bene al valore di mercato ai sensi dell'art. 568 cpc. In questo modo, la finalità della procedura, che è quella di ottenere il più alto corrispettivo dal trasferimento del bene (pari al contenuto effettivo della garanzia patrimoniale) viene salvaguardata.

Per quanto sin qui evidenziato il sottoscritto Esperto ha provveduto quindi a Stimare il bene pignorato LIBERO dai "VINCOLI SOCIALI" trascritti ovvero a determinare il valore dei beni pignorati ai sensi dell'art.568 c.p.c., rimettendosi comunque alle eventuali valutazioni e/o determinazioni del G.E. in merito all'efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento sui vincoli stessi.

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 11, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 17 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la Soc.

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;
- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;
- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);
- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;
- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;
- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la Soc.

- il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della Soc. - e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".
- la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;
- è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;
- Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;
- il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);
- le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;
- qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;
- (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;
- (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;

E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 11, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 11, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.

PARTI COMUNI

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;

- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 21,12 - Cantina 0,20

Tabella B "Scale - Ascensore" scala A - Appartamento 45,44 - Cantina 1,95

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 11, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B "Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 11, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala

"B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 11 posto al TERZO PIANO della SCALA A risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di cucina e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale.

L'appartamento è dotato di due condizionatori a pompa di calore con una unità esterna.

La CANTINA 11/A al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 11, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3 - T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 11/09/2013
- Scadenza contratto: 31/08/2021

Canoni di locazione

Canone mensile: € 514,56

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 514,56

Il beni pignorati (LOTTO 11) sono stati concessi in locazione per anni 8 + 4 - a soccia
della Società (Cooperativa associata alla Soc.

). Il Custode nominato ha inviato al conduttore immediata disdetta del rapporto locativo. Tale disdetta, nel caso in oggetto, è risultata tempestiva ai fini dell'interruzione del rapporto alla prima scadenza contrattuale, 31/08/2021, in quanto è stata ricevuta entro i 6 mesi antecedenti alla scadenza stessa.

Il contratto di locazione risulta quindi opponibile fino a tale data.

Il sottoscritto Esperto ha operato una decurtazione al valore di stima (Cfr. adeguamenti per stato di possesso) che tiene conto dei seguenti aspetti: indisponibilità dell'immobile all'aggiudicazione e numero di anni alla liberazione dello stesso; - "qualità" della locazione.

L'importo del suddetto canone è inferiore a quanto previsto originariamente in contratto in quanto, successivamente alla stipula dello stesso, il Comune di Roma ha provveduto a determinare i giusti canoni da applicare per la locazione degli immobili realizzati a seguito del contributo pubblico Regionale (Cfr. Comune di Roma - Dipartimento IX - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle miglione dell'appartamento - prot. 35858 del 12/03/2014).

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 11, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Vedasi quanto riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3 - T

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 11, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaic	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006		Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006		Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Superficiaria Codice Fiscale/P.IVA:	Notaio	16/06/2006	38734		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di provenienza reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3 - T

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 11, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di
Contro Società
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di

estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018

Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087

Quota: piena proprietà superficaria

A favore di

Contro Società

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";

- Rete Ecologica: nulla da segnalare;

- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):

- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;

- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 11, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato ne procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il sottoscritto Esperto non ha reperito l'Attestato di Prestazione Energetica reso necessario a seguito della recente sostituzione della Caldaia. Non è stato possibile produrre tale Attestato in quanto non disponibili il libretto e la revisione periodica.

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 11, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.600,00

Gli importi sopra evidenziati sono stati desunti dalla documentazione e dalle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio. Si precisa che l'importo delle spese per l'anno in corso e precedente sopra evidenziato, è relativo a quanto risulta dovuto dal conduttore (ovvero del locatario). (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati.

N.B. per le spese condominiali occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi

all'anno in corso ed a quello precedente". Per anno in corso si intende non l'anno solare (per intenderci, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

**BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 11,
PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.

LOTTO 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 23** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 12, piano 3 - T
- **Bene N° 24** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 12, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 23 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°12 sita al piano terra della stessa Scala.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 12, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 12) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 23 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione

corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 12, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

TITOLARITÀ

BENE N° 23 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3 - T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore esecutato con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società eseguita ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 12, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore esecutato con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società esecuta ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

CONFINI

BENE N° 23 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3 - T

L'Appartamento confina: ad ovest con via Nocera Terinese, a sud appartamento interno 13, a nord e ad ovest con affaccio su corte comune, ad est con corridoio comune, salvo altri.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n° 11, cantina n° 13, corridoio comune, salvo altri.

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 12, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 10; POSTO AUTO N°14; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 23 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	78,50 mq	1,00	78,50 mq	2,70 m	3
balcone	4,50 mq	5,40 mq	0,25	1,35 mq	2,70 m	3
cantina	2,50 mq	3,20 mq	0,20	0,64 mq	3,15 m	T

Totale superficie convenzionale:	80,49 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	80,49 mq	

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 18/03/2019.

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 12, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,50 mq	13,50 mq	0,35	4,72 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,72 mq		

Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 18/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 23 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30

Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67

Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 40 Categoria A2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 12, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00

Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 86 Categoria C6

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 23 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3 - T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1023	9124	40		A2	5	4,5 vani	Totale: 82 m ² Totale escluse aree scoperte: 81 m ² mq	627,5 €	3 - T		

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:

- diversa distribuzione interna (prolungamento spalletta zona giorno)
- lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali

Coerentemente con la situazione urbanistico - edilizia, è necessario regolarizzare le suddette difformità attraverso la presentazione presso l'AdE - Territorio di un atto aggiornamento all'Urbano; i costi stimati dal sottoscritto Esperto comprensivi di spese tecniche e diritti catastali sono pari ad euro 300,00.

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 12, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	86		C6	11	12 mq	12 mq mq	48,34 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

PRECISAZIONI

BENE N° 23 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3 - T

Gravano sul bene pignorato una serie di vincoli "sociali" che, in ossequio alla normativa vigente, discendono dalle obbligazioni e dagli impegni assunti dal Concessionario (per se e suoi aventi causa) in sede di stipula della Convenzione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto unilaterale trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Tra questi, quelli di maggior rilievo sono il vincolo temporale di cessione ovvero la locazione permanente (oggi trasformata in venticinquennale), i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi (Leggi n. 457/78, n. 179/92 e L.R. n.12/99) e il prezzo massimo di cessione e/o locazione (art. 35 L. 865/71).

Risulta ormai pacifico per la giurisprudenza (Cassazione, 6 agosto 1987 n°6748 - Cassazione, Sezione 3^a Civile, Sentenza n. 20600 del 14/10/2015; Consiglio di Stato, Sezione 5^a Sentenza n. 4749 del 16/11/2016) che tali vincoli, non si applicano alla procedura esecutiva. Nell'ipotesi, più plausibile, di efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento non producono effetti neanche nei confronti dell'aggiudicatario che acquista il bene al valore di mercato ai sensi dell'art. 568 cpc. In questo modo, la finalità della procedura, che è quella di ottenere il più alto corrispettivo dal trasferimento del bene (pari al contenuto effettivo della garanzia patrimoniale) viene salvaguardata.

Per quanto sin qui evidenziato il sottoscritto Esperto ha provveduto quindi a Stimare il bene pignorato LIBERO dai "VINCOLI SOCIALI" trascritti ovvero a determinare il valore dei beni pignorati ai sensi dell'art.568 c.p.c., rimettendosi comunque alle eventuali valutazioni e/o determinazioni del G.E. in merito all'efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento sui vincoli stessi.

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 12, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

BENE N° 23 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 17 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la Soc

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;
- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;
- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);
- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;
- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;
- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la Soc.

- il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito

dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio
del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero
48767 di formalità - a favore della Soc - e contro il Comune di Roma
- sull'intera proprietà superficaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023
particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".
- la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;
- è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;
- Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;
- il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);
- le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;
- qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;
- (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;
- (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;

E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 12, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 23 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 12, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.

PARTI COMUNI

BENE N° 23 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;
- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 18,99 - Cantina 0,19

Tabella B "Scale - Ascensore" scala A - Appartamento 40,88 - Cantina 1,90

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 12, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B "Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 23 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 12, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 23 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 12 posto al TERZO PIANO della SCALA A risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di cucina e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale.

La CANTINA 12/A al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 12, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale

autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 23 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3 - T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/10/2015
- Scadenza contratto: 30/09/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 478,34

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 478,34

Il beni pignorati (LOTTO 12) sono stati concessi in locazione per anni 8 + 4 - a socio della Società (Cooperativa associata alla Soc.

). Il Custode nominato ha inviato al conduttore immediata disdetta del rapporto locativo. Tale disdetta, nel caso in oggetto, è risultata tempestiva ai fini dell'interruzione del rapporto alla prima scadenza contrattuale, 30/09/2023, in quanto è stata ricevuta entro i 6 mesi antecedenti alla scadenza stessa.

Il contratto di locazione risulta quindi opponibile fino a tale data.

Il sottoscritto Esperto ha operato una decurtazione al valore di stima (Cfr. adeguamenti per stato di possesso) che tiene conto dei seguenti aspetti: indisponibilità dell'immobile all'aggiudicazione e numero di anni alla liberazione dello stesso; - "qualità" della locazione.

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 12, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Vedasi quanto riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 23 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3 - T

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 12, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006		Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 16/06/2006	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Notaio	16/06/2006	38734		
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Roma 1	26/06/2006	83621	48767	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di provenienza reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 23 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3 - T

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 12, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di
Contro Società
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del

12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di
Contro Società

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 23 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";
- Rete Ecologica: nulla da segnalare;
- Carta della qualità: nulla da segnalare;
- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):
- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;
- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 12, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 23 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato né procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

- diversa distribuzione interna (prolungamento spalletta zona giorno).

La difformità può essere regolarizzata attraverso la presentazione di una CILA in "sanatoria" per lavori già realizzati di manutenzione straordinaria); le spese relative alla pratica edilizia, comprensive di diritti, sanzioni (1.000,00 euro) e spese tecniche, sono stimate dal sottoscritto pari ad euro 2.200,00.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 12, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 23 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.200,00

Gli importi sopra evidenziati sono stati desunti dalla documentazione e dalle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio. Si precisa che l'importo delle spese per l'anno in corso e precedente sopra evidenziato, è relativo a quanto risulta dovuto dal conduttore (ovvero del locatario). (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati.

N.B. per le spese condominiali occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". Per anno in corso si intende non l'anno solare (per intenderci, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

**BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 12,
PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.

LOTTO 13

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 25** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 13, piano 3 - T
- **Bene N° 26** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 13, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 25 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno (cieco), camera e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°13 sita al piano terra della stessa Scala.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 13, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 13) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 25 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione

corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 13, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

TITOLARITÀ

BENE N° 25 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3 - T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore esecutato con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società eseguita ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 13, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore esecutato con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società esecuta ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

CONFINI

BENE N° 25 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3 - T

L'Appartamento confina: ad ovest con via Nocera Terinese, a sud con appartamento interno 14, a nord con appartamento interno 12, ad est con corridoio comune, salvo altri.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n° 12, vano scale, salvo altri.

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 13, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 11; POSTO AUTO N°15; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 25 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,50 mq	55,50 mq	1,00	55,50 mq	2,70 m	3
balcone	5,10 mq	6,10 mq	0,25	1,52 mq	2,70 m	3
cantina	3,40 mq	4,60 mq	0,20	0,92 mq	3,15 m	T

Totale superficie convenzionale:	57,94 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	57,94 mq	

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 13, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	13,00 mq	13,50 mq	0,35	4,72 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,72 mq		

Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 25 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30

Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67

Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 41 Categoria A2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 13, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00

Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 87 Categoria C6

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 25 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3 - T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1023	9124	41		A2	5	3 vani	Totale: 60 m ² Totale escluse aree scoperte: 59 m ² mq	418,33 €	3 - T		

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:

- errore di rappresentazione del muro di confine graficizzato con una consistenza maggiore a discapito della superficie calpestabile.

E' necessario regolarizzare la suddetta difformità attraverso la presentazione presso l'AdE - Territorio di un atto aggiornamento all'Urbano; i costi stimati dal sottoscritto Esperto comprensivi di spese tecniche e diritti catastali sono pari ad euro 300,00.

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 13, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato	

				Cens.				catastale			
	1023	9124	87		C6	11	12 mq	12 mq mq	48,34 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

PRECISAZIONI

BENE N° 25 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3 - T

Gravano sul bene pignorato una serie di vincoli "sociali" che, in ossequio alla normativa vigente, discendono dalle obbligazioni e dagli impegni assunti dal Concessionario (per se e suoi aventi causa) in sede di stipula della Convenzione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto unilaterale trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Tra questi, quelli di maggior rilievo sono il vincolo temporale di cessione ovvero la locazione permanente (oggi trasformata in venticinquennale), i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi (Leggi n. 457/78, n. 179/92 e L.R. n.12/99) e il prezzo massimo di cessione e/o locazione (art. 35 L. 865/71).

Risulta ormai pacifico per la giurisprudenza (Cassazione, 6 agosto 1987 n°6748 - Cassazione, Sezione 3^a Civile, Sentenza n. 20600 del 14/10/2015; Consiglio di Stato, Sezione 5^a Sentenza n. 4749 del 16/11/2016) che tali vincoli, non si applicano alla procedura esecutiva. Nell'ipotesi, più plausibile, di efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento non producono effetti neanche nei confronti dell'aggiudicatario che acquista il bene al valore di mercato ai sensi dell'art. 568 cpc. In questo modo, la finalità della procedura, che è quella di ottenere il più alto corrispettivo dal trasferimento del bene (pari al contenuto effettivo della garanzia patrimoniale) viene salvaguardata.

Per quanto sin qui evidenziato il sottoscritto Esperto ha provveduto quindi a Stimare il bene pignorato LIBERO dai "VINCOLI SOCIALI" trascritti ovvero a determinare il valore dei beni pignorati ai sensi dell'art.568 c.p.c., rimettendosi comunque alle eventuali valutazioni e/o determinazioni del G.E. in merito all'efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento sui vincoli stessi.

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 13, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

BENE N° 25 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 17 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la Soc.

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;
- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;
- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);
- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;
- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;
- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. edilizia

- il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio

del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della Soc. Coop. edilizia - e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".

- la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;

- è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;

- Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;

- il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);

- le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;

- qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;

- (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;

- (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;

E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio

del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma -

Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 13, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 25 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta DISCRETO.

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 13, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.

PARTI COMUNI

BENE N° 25 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;

- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 14,17 - Cantina 0,25

Tabella B " Scale - Ascensore" scala A - Appartamento 34,79 - Cantina 2,49

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 13, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B " Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 25 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 13, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 25 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 13 posto al TERZO PIANO della SCALA A risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di cucina e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno.

L'appartamento risulta libero; al fine di impedire l'occupazione abusiva dello stesso il vano di ingresso è stato murato; durante il sopralluogo non si sono evidenziate particolari problematiche se non lo smontaggio di alcune prese elettriche, il danneggiamento della cassetta del water e lo sporco accumulata nell'appartamento e sul balcone.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale.

La CANTINA 13/A al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 13, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 25 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3 - T

L'immobile risulta libero

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 13, PIANO S1

L'immobile risulta libero

Vedasi quanto riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 25 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3 - T

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 13, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Atto di espropriazione per pubblica utilità				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	16/06/2006	38734	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di provenienza reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 25 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3 - T

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 13, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di
Contro Società Cooperativa Edilizia
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di
Contro Società Cooperativa Edilizia

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 25 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";

- Rete Ecologica: nulla da segnalare;

- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):

- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;

- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 13, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 25 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);

- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).

- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato ne procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 13, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 25 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 550,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.100,00

Gli importi sopra evidenziati sono stati desunti dalla documentazione e dalle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio. Si precisa che l'importo delle spese per l'anno in corso e precedente sopra evidenziato, è relativo a quanto risulta dovuto dal conduttore (ovvero del locatario). (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati.

N.B. per le spese condominiali occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". Per anno in corso si intende non l'anno solare (per intenderci, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 13, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.

LOTTO 14

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 27** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 14, piano 3 - T
- **Bene N° 28** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 14, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 27 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 3 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°14 sita al piano terra della stessa Scala.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 14, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 14) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,50 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq. P

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 27 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 3 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione

corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 14, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

TITOLARITÀ

BENE N° 27 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 3 - T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore esecutato con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società esecuta ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 14, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore esecutato con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società esecuta ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

CONFINI

BENE N° 27 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 3 - T

L'Appartamento confina: ad ovest con via Nocera Terinese, a nord con appartamento interno 13, ad est con corridoio comune, salvo altri.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune su due lati, cantina n° 15, salvo altri.

BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 14, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 12; POSTO AUTO N°16; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 27 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 3 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	77,00 mq	1,00	77,00 mq	2,70 m	3
balcone	4,40 mq	5,40 mq	0,25	1,35 mq	2,70 m	3
cantina	3,00 mq	3,80 mq	0,20	0,76 mq	3,15 m	T

Totale superficie convenzionale:	79,11 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	79,11 mq	

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 14, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	13,50 mq	14,50 mq	0,35	5,07 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				5,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,07 mq		

Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 27 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 3 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30

Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67

Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 42 Categoria A2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 14, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00

Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 88 Categoria C6

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 27 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 3 - T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1023	9124	42		A2	5	4,5 vani	Totale: 80 m ² Totale escluse aree scoperte: 79 m ² mq	627,5 €	3 - T		

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 14, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1023	9124	88		C6	11	12 mq	12 mq mq	48,34 €	S1		

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

PRECISAZIONI

BENE N° 27 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 3 - T

Gravano sul bene pignorato una serie di vincoli "sociali" che, in ossequio alla normativa vigente, discendono dalle obbligazioni e dagli impegni assunti dal Concessionario (per se e suoi aventi causa) in sede di stipula della Convenzione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto unilaterale trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Tra questi, quelli di maggior rilievo sono il vincolo temporale di cessione ovvero la locazione permanente (oggi trasformata in venticinquennale), i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi (Leggi n. 457/78, n. 179/92 e L.R. n.12/99) e il prezzo massimo di cessione e/o locazione (art. 35 L. 865/71).

Risulta ormai pacifico per la giurisprudenza (Cassazione, 6 agosto 1987 n°6748 - Cassazione, Sezione 3^a Civile, Sentenza n. 20600 del 14/10/2015; Consiglio di Stato, Sezione 5^a Sentenza n. 4749 del 16/11/2016) che tali vincoli, non si applicano alla procedura esecutiva. Nell'ipotesi, più plausibile, di efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento non producono effetti neanche nei confronti dell'aggiudicatario che acquista il bene al valore di mercato ai sensi dell'art. 568 cpc. In questo modo, la finalità della procedura, che è quella di ottenere il più alto corrispettivo dal trasferimento del bene (pari al contenuto effettivo della garanzia patrimoniale) viene salvaguardata..

Per quanto sin qui evidenziato il sottoscritto Esperto ha provveduto quindi a Stimare il bene pignorato LIBERO dai "VINCOLI SOCIALI" trascritti ovvero a determinare il valore dei beni pignorati ai sensi dell'art.568 c.p.c., rimettendosi comunque alle eventuali valutazioni e/o determinazioni del G.E. in merito all'efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento sui vincoli stessi.

BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 14, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

BENE N° 27 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 3 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 17 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. edilizia

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;
- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;
- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);
- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;
- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;
- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. edilizia

- il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio

del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della Soc. Coop. edilizia - e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".

- la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;

- è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanentemente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;

- Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;

- il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);

- le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;

- qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;

- (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;

- (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;

E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio

del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma -

Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.

BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 14, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 27 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 3 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.

BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 14, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.

PARTI COMUNI

BENE N° 27 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 3 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;

- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 19,86 - Cantina 0,19

Tabella B " Scale - Ascensore" scala A - Appartamento 48,76 - Cantina 1,92

BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 14, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B " Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 27 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 3 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 14, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 27 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 3 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 14 posto al TERZO PIANO della SCALA A risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di cucina e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale.

La CANTINA 14/A al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 14, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 27 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 3 - T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/04/2011
- Scadenza contratto: 10/03/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 478,34

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 478,34

Il beni pignorati (LOTTO 14) sono stati concessi in locazione per anni 8 + 4 - a socio della Società (Cooperativa associata alla Soc. Coop. Edilizia). Il Custode nominato ha inviato al conduttore immediata disdetta del rapporto locativo. Tale disdetta, nel caso in oggetto, non è risultata tempestiva ai fini dell'interruzione del rapporto alla prima scadenza contrattuale, 10/09/2019, in quanto non è stata ricevuta entro i 6 mesi antecedenti alla scadenza stessa.

Il contratto di locazione risulta quindi opponibile fino al 10/03/2023.

Il sottoscritto Esperto ha operato una decurtazione al valore di stima (Cfr. adeguamenti per stato di possesso) che tiene conto dei seguenti aspetti: indisponibilità dell'immobile all'aggiudicazione e numero di anni alla liberazione dello stesso; - "qualità" della locazione.

L'importo del suddetto canone è inferiore a quanto previsto originariamente in contratto in quanto, successivamente alla stipula dello stesso, il Comune di Roma ha provveduto a determinare i giusti canoni da applicare per la locazione degli immobili realizzati a seguito del contributo pubblico Regionale (Cfr. Comune di Roma - Dipartimento IX - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle migliorie dell'appartamento - prot. 35858 del 12/03/2014).

BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 14, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Vedasi quanto riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 27 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 3 - T

BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 14, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

al 20/06/2003				
	Notaio	19/09/1978	3096	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1	23/09/1978	49837	39136
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Atto di Conferimento in Società			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio	20/06/2003	11559	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1	01/07/2003	57001	37706
	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Comune di Roma	30/07/2004	7	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1	28/09/2005	130337	77117
	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°
Dal 16/06/2006	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio	16/06/2006	38734	
	Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di provenienza reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 27 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 3 - T

BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 14, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di
Contro Società Cooperativa Edilizia
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13

comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di
Contro Società Cooperativa Edilizia

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 27 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 3 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";

- Rete Ecologica: nulla da segnalare;

- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):

- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;

- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 14, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 27 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 3 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato né procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 14, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 27 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 3 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.600,00

Gli importi sopra evidenziati sono stati desunti dalla documentazione e dalle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio. Si precisa che l'importo delle spese per l'anno in corso e precedente sopra evidenziato, è relativo a quanto risulta dovuto dal conduttore (ovvero del locatario). (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati.

N.B. per le spese condominiali occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". Per anno in corso si intende non l'anno solare (per intenderci, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

**BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 14,
PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.

LOTTO 15

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 29** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 15, piano 3 - T
- **Bene N° 30** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 24, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 29 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 15, PIANO 3 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°15 sita al piano terra della stessa Scala.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 24, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 24) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 29 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 15, PIANO 3 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione

corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 24, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

TITOLARITÀ

BENE N° 29 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 15, PIANO 3 - T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore esecutato con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società eseguita ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 24, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore eseguito con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società eseguita ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

CONFINI

BENE N° 29 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 15, PIANO 3 - T

L'Appartamento confina: ad ovest con corridoio comune, a nord con vano scale, ad est con affaccio su corte comune, salvo altri.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n° 14, cantina n° 16, salvo altri.

BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 24, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra su due lati; - posto auto n° 5; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 29 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 15, PIANO 3 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,10 mq	85,40 mq	1,00	85,40 mq	2,70 m	3
balcone	4,50 mq	5,50 mq	0,25	1,38 mq	2,70 m	3
cantina	2,60 mq	3,30 mq	0,20	0,66 mq	3,15 m	T

Totale superficie convenzionale:	87,44 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	87,44 mq	

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 18/03/2019.

BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 24, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	13,00 mq	13,50 mq	0,35	4,72 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,72 mq		

Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 18/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 29 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 15, PIANO 3 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30

Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67

Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 43 Categoria A2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

**BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 24,
PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00

Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 14/07/2010		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. vari Categoria C6

Dal 14/07/2010 al 26/05/2019	COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1 ----- SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA Proprieta' superficiaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 526 Categoria C6
------------------------------	---	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 29 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 15, PIANO 3 - T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	43		A2	5	5 vani	Totale: 88 m ² Totale escluse aree scoperte: 87 m ² mq	697,22 €	3 - T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:

- diversa distribuzione interna;
- lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali

Coerentemente con la situazione urbanistico - edilizia, è necessario regolarizzare le suddette difformità attraverso la presentazione presso l'AdE - Territorio di un atto aggiornamento all'Urbano; i costi stimati dal sottoscritto Esperto comprensivi di spese tecniche e diritti catastali sono pari ad euro 300,00.

**BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 24,
PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	526		C6	11	13 mq	13 mq mq	44,98 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

PRECISAZIONI

**BENE N° 29 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA
A, INTERNO 15, PIANO 3 - T**

Gravano sul bene pignorato una serie di vincoli "sociali" che, in ossequio alla normativa vigente, discendono dalle obbligazioni e dagli impegni assunti dal Concessionario (per se e suoi aventi causa) in sede di stipula della Convenzione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto unilaterale trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Tra questi, quelli di maggior rilievo sono il vincolo temporale di cessione ovvero la locazione permanente (oggi trasformata in venticinquennale), i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi (Leggi n. 457/78, n. 179/92 e L.R. n.12/99) e il prezzo massimo di cessione e/o locazione (art. 35 L. 865/71).

Risulta ormai pacifico per la giurisprudenza (Cassazione, 6 agosto 1987 n°6748 - Cassazione, Sezione 3^a Civile, Sentenza n. 20600 del 14/10/2015; Consiglio di Stato, Sezione 5^a Sentenza n. 4749 del 16/11/2016) che tali vincoli, non si applicano alla procedura esecutiva. Nell'ipotesi, più plausibile, di efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento non producono effetti neanche nei confronti dell'aggiudicatario che acquista il bene al valore di mercato ai sensi dell'art. 568 cpc. In questo modo, la finalità della procedura, che è quella di ottenere il più alto corrispettivo dal trasferimento del bene (pari al contenuto effettivo della garanzia patrimoniale) viene salvaguardata.

Per quanto sin qui evidenziato il sottoscritto Esperto ha provveduto quindi a Stimare il bene pignorato LIBERO dai "VINCOLI SOCIALI" trascritti ovvero a determinare il valore dei beni pignorati ai sensi dell'art.568 c.p.c., rimettendosi comunque alle eventuali valutazioni e/o determinazioni del G.E. in merito all'efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento sui vincoli stessi.

**BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 24,
PIANO S1**

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

**BENE N° 29 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA
A, INTERNO 15, PIANO 3 - T**

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 17 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. edilizia

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;
- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;
- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);
- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;
- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;
- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. edilizia

- il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito

dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio
del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero
48767 di formalità - a favore della Soc. Coop. edilizia - e contro il Comune di Roma
- sull'intera proprietà superficaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023
particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".
- la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;
- è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;
- Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;
- il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);
- le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;
- qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;
- (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;
- (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;

E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.

BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 24, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 29 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 15, PIANO 3 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.

BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 24, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.

PARTI COMUNI

BENE N° 29 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 15, PIANO 3 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;
- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 21,56 - Cantina 0,19

Tabella B " Scale - Ascensore" scala A - Appartamento 52,93 - Cantina 1,92

BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 24, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B " Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 29 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 15, PIANO 3 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 24, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 29 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 15, PIANO 3 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 15 posto al TERZO PIANO della SCALA A risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di cucina e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale. Nel soggiorno e nel corridoio sono stati posati dei rivestimenti ornamentali "pietra".

La CANTINA 15/A al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 24, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 29 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 15, PIANO 3 - T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/03/2011
- Scadenza contratto: 01/03/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 511,34

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 511,34

Il beni pignorati (LOTTO 15) sono stati concessi in locazione per anni 8 + 4 - a socio della Società (Cooperativa associata alla Soc. Coop. Edilizia). Il Custode nominato ha inviato al conduttore immediata disdetta del rapporto locativo. Tale disdetta, nel caso in oggetto, non è risultata tempestiva ai fini dell'interruzione del rapporto alla prima scadenza contrattuale, 01/03/2019, in quanto non è stata ricevuta entro i 6 mesi antecedenti alla scadenza stessa.

Il contratto di locazione risulta quindi opponibile fino al 01/03/2023.

Il sottoscritto Esperto ha operato una decurtazione al valore di stima (Cfr. adeguamenti per stato di possesso) che tiene conto dei seguenti aspetti: indisponibilità dell'immobile all'aggiudicazione e numero di anni alla liberazione dello stesso; - "qualità" della locazione.

L'importo del suddetto canone è inferiore a quanto previsto originariamente in contratto in quanto, successivamente alla stipula dello stesso, il Comune di Roma ha provveduto a determinare i giusti canoni da applicare per la locazione degli immobili realizzati a seguito del contributo pubblico Regionale (Cfr. Comune di Roma - Dipartimento IX - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle miglieorie dell'appartamento - prot. 35858 del 12/03/2014).

BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 24, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Vedasi quanto riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 29 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 15, PIANO 3 - T

BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 24, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaic	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006		Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006		Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	16/06/2006	38734	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di provenienza reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 29 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 15, PIANO 3 - T

BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 24, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di
Contro Società Cooperativa Edilizia
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione

parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di
Contro Società Cooperativa Edilizia

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 29 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 15, PIANO 3 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";
- Rete Ecologica: nulla da segnalare;
- Carta della qualità: nulla da segnalare;
- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):
- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;

- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 24, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 29 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 15, PIANO 3 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato ne procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

- diversa distribuzione interna.
- controsoffitto nel corridoio di altezza netta pari a 2,20 ml (non a norma).

La difformità può essere regolarizzata attraverso la presentazione di una CILA in "sanatoria" per lavori già realizzati di manutenzione straordinaria) e contestuale eliminazione del controsoffitto non a norma; le spese relative alla pratica edilizia, comprensive di diritti, sanzioni (1.000,00 euro), spese tecniche e contestuale ripristino sono stimate dal sottoscritto pari ad euro 2.700,00.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 24, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 29 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 15, PIANO 3 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.600,00

Gli importi sopra evidenziati sono stati desunti dalla documentazione e dalle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio. Si precisa che l'importo delle spese per l'anno in corso e precedente sopra evidenziato, è relativo a quanto risulta dovuto dal conduttore (ovvero del locatario). (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati.

N.B. per le spese condominiali occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". Per anno in corso si intende non l'anno solare (per intenderci, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

**BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 24,
PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.

LOTTO 16

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 31** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 16, piano 4 - T
- **Bene N° 32** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 16, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 31 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°16 sita al piano terra della stessa Scala.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 32 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 16, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 16) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,00 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 31 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione

corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

BENE N° 32 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 16, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

TITOLARITÀ

BENE N° 31 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4 - T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore esecutato con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società eseguita ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

BENE N° 32 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 16, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore esecutato con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società esecuta ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

CONFINI

BENE N° 31 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4 - T

L'Appartamento confina: ad ovest con corridoio comune, a sud con vano scale, a nord e ad est con affaccio su corte comune, salvo altri.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n° 15, cantina n° 17, salvo altri.

BENE N° 32 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 16, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 14; POSTO AUTO N°17; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 31 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,40 mq	85,40 mq	1,00	85,40 mq	2,70 m	4
balcone	4,60 mq	5,60 mq	0,25	1,40 mq	2,70 m	4
cantina	2,60 mq	3,30 mq	0,20	0,66 mq	3,15 m	T

Totale superficie convenzionale:	87,46 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	87,46 mq	

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 18/03/2019.

BENE N° 32 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 16, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,00 mq	13,50 mq	0,35	4,72 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,72 mq		

Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 18/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 31 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30

Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67

Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 44 Categoria A2 Superficie catastale , mq

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

**BENE N° 32 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 16,
PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00

Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 14/07/2010		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. vari Categoria C6

Dal 14/07/2010 al 26/05/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 518 Categoria C6
------------------------------	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 31 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4 - T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	44		A2	5	5 vani	Totale: 87 m ² Totale escluse aree scoperte: 86 m ² mq	697,22 €	4 - T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

BENE N° 32 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 16, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.				catastale			
	1023	9124	518		C6	11	14 mq	14 mq mq	48,44 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

PRECISAZIONI

BENE N° 31 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4 - T

Gravano sul bene pignorato una serie di vincoli "sociali" che, in ossequio alla normativa vigente, discendono dalle obbligazioni e dagli impegni assunti dal Concessionario (per se e suoi aventi causa) in sede di stipula della Convenzione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto unilaterale trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Tra questi, quelli di maggior rilievo sono il vincolo temporale di cessione ovvero la locazione permanente (oggi trasformata in venticinquennale), i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi (Leggi n. 457/78, n. 179/92 e L.R. n.12/99) e il prezzo massimo di cessione e/o locazione (art. 35 L. 865/71).

Risulta ormai pacifico per la giurisprudenza (Cassazione, 6 agosto 1987 n°6748 - Cassazione, Sezione 3^a Civile, Sentenza n. 20600 del 14/10/2015; Consiglio di Stato, Sezione 5^a Sentenza n. 4749 del 16/11/2016) che tali vincoli, non si applicano alla procedura esecutiva. Nell'ipotesi, più plausibile, di efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento non producono effetti neanche nei confronti dell'aggiudicatario che acquista il bene al valore di mercato ai sensi dell'art. 568 cpc. In questo modo, la finalità della procedura, che è quella di ottenere il più alto corrispettivo dal trasferimento del bene (pari al contenuto effettivo della garanzia patrimoniale) viene salvaguardata.

Per quanto sin qui evidenziato il sottoscritto Esperto ha provveduto quindi a Stimare il bene pignorato LIBERO dai "VINCOLI SOCIALI" trascritti ovvero a determinare il valore dei beni pignorati ai sensi dell'art.568 c.p.c., rimettendosi comunque alle eventuali valutazioni e/o determinazioni del G.E. in merito all'efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento sui vincoli stessi.

BENE N° 32 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 16, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

BENE N° 31 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 17 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. edilizia

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;
- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;
- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);
- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;
- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;
- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. edilizia

- il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio

del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della Soc. Coop. edilizia - e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".

- la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;

- è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanentemente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;

- Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;

- il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);

- le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;

- qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;

- (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;

- (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;

E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio

del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma -

Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.

BENE N° 32 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 16, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 31 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.

BENE N° 32 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 16, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.

PARTI COMUNI

BENE N° 31 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;

- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 21,33 - Cantina 0,19

Tabella B " Scale - Ascensore" scala A - Appartamento 52,37 - Cantina 1,92

BENE N° 32 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 16, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B " Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 31 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 32 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 16, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 31 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 16 posto al QUARTO PIANO della SCALA A risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di cucina e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale.

La CANTINA 16/A al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

BENE N° 32 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 16, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 31 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4 - T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/04/2011
- Scadenza contratto: 15/03/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 511,34

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 511,34

Il beni pignorati (LOTTO 16) sono stati concessi in locazione per anni 8 + 4 - a _____ socia della Società _____ (Cooperativa associata alla Soc. Coop. Edilizia _____). Il Custode nominato ha inviato al conduttore immediata disdetta del rapporto locativo. Tale disdetta, nel caso in oggetto, non è risultata tempestiva ai fini dell'interruzione del rapporto alla prima scadenza contrattuale, 15/03/2019, in quanto non è stata ricevuta entro i 6 mesi antecedenti alla scadenza stessa.

Il contratto di locazione risulta quindi opponibile fino al 15/03/2023.

Il sottoscritto Esperto ha operato una decurtazione al valore di stima (Cfr. adeguamenti per stato di possesso) che tiene conto dei seguenti aspetti: indisponibilità dell'immobile all'aggiudicazione e numero di anni alla liberazione dello stesso; - "qualità" della locazione.

L'importo del suddetto canone è inferiore a quanto previsto originariamente in contratto in quanto, successivamente alla stipula dello stesso, il Comune di Roma ha provveduto a determinare i giusti canoni da applicare per la locazione degli immobili realizzati a seguito del contributo pubblico Regionale (Cfr. Comune di Roma - Dipartimento IX - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle miglieorie dell'appartamento - prot. 35858 del 12/03/2014).

BENE N° 32 - POSTO AUTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 16, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Vedasi quanto riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 31 - APPARTAMENTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4 - T

BENE N° 32 - POSTO AUTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 16, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 19/09/1978		Compravendita			

al 20/06/2003				
	Notaic	19/09/1978	3096	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1	23/09/1978	49837	39136
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Atto di Conferimento in Società			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio	20/06/2003	11559	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1	01/07/2003	57001	37706
	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Comune di Roma	30/07/2004	7	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1	28/09/2005	130337	77117
	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°
Dal 16/06/2006	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio	16/06/2006	38734	
	Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di provenienza reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 31 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4 - T

BENE N° 32 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 16, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore d.
Contro Società Cooperativa Edilizia
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione

avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018

Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087

Quota: piena proprietà superficiaria

A favore di

Contro Società Cooperativa Edilizia

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 31 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";

- Rete Ecologica: nulla da segnalare;

- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):

- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;

- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

BENE N° 32 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 16, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 31 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato né procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il sottoscritto Esperto non ha reperito l'Attestato di Prestazione Energetica reso necessario a seguito della recente sostituzione della Caldaia. Non è stato possibile produrre tale Attestato in quanto non disponibili il libretto e la revisione periodica.

BENE N° 32 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 16, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 31 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.400,00

Gli importi sopra evidenziati sono stati desunti dalla documentazione e dalle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio. Si precisa che l'importo delle spese per l'anno in corso e precedente sopra evidenziato, è relativo a quanto risulta dovuto dal conduttore (ovvero del locatario). (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati.

N.B. per le spese condominiali occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". Per anno in corso si intende non l'anno solare (per intenderci, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

**BENE N° 32 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 16,
PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.

LOTTO 17

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 33** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 17, piano 4 - T
- **Bene N° 34** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 17, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 33 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 4 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°17 sita al piano terra della stessa Scala.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 17, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 17) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 33 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 4 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione

corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 17, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

TITOLARITÀ

BENE N° 33 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 4 - T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore esecutato con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società eseguita ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 17, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore esecutato con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società esecuta ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

CONFINI

BENE N° 33 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 4 - T

L'Appartamento confina: ad ovest con via Nocera Terinese, a sud con appartamento interno 18, a nord con affaccio su corte comune, ad est con corridoio comune, salvo altri.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n° 16, distacco su corte comune, salvo altri.

BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 17, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 16; POSTO AUTO N°18; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 33 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 4 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	78,50 mq	1,00	78,50 mq	2,70 m	4
balcone	4,50 mq	5,40 mq	0,25	1,35 mq	2,70 m	4
cantina	2,60 mq	3,50 mq	0,20	0,70 mq	3,15 m	T

Totale superficie convenzionale:				80,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,55 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 18/03/2019.

BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 17, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,50 mq	13,50 mq	0,35	4,72 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,72 mq		

Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 18/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 33 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 4 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335

		Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67

Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 45 Categoria A2 Superficie catastale , mq

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 17, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00

Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	C	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 14/07/2010		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. vari

		Categoria C6
Dal 14/07/2010 al 26/05/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 519 Categoria C6

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 33 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 4 - T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	45		A2	5	4,5 vani	Totale: 83 m ² Totale escluse aree scoperte: 81 m ² mq	627,5 €	4 - T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

**BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 17,
PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	519		C6	11	12 mq	12 mq mq	41,52 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

PRECISAZIONI

**BENE N° 33 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA
A, INTERNO 17, PIANO 4 - T**

Gravano sul bene pignorato una serie di vincoli "sociali" che, in ossequio alla normativa vigente, discendono dalle obbligazioni e dagli impegni assunti dal Concessionario (per se e suoi aventi causa) in sede di stipula della Convenzione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto unilaterale trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Tra questi, quelli di maggior rilievo sono il vincolo temporale di cessione ovvero la locazione permanente (oggi trasformata in venticinquennale), i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi (Leggi n. 457/78, n. 179/92 e L.R. n.12/99) e il prezzo massimo di cessione e/o locazione (art. 35 L. 865/71).

Risulta ormai pacifico per la giurisprudenza (Cassazione, 6 agosto 1987 n°6748 - Cassazione, Sezione 3^a Civile, Sentenza n. 20600 del 14/10/2015; Consiglio di Stato, Sezione 5^a Sentenza n. 4749 del 16/11/2016) che tali vincoli, non si applicano alla procedura esecutiva. Nell'ipotesi, più plausibile, di efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento non producono effetti neanche nei confronti dell'aggiudicatario che acquista il bene al valore di mercato ai sensi dell'art. 568 cpc. In questo modo, la finalità della procedura, che è quella di ottenere il più alto corrispettivo dal trasferimento del bene (pari al contenuto effettivo della garanzia patrimoniale) viene salvaguardata..

Per quanto sin qui evidenziato il sottoscritto Esperto ha provveduto quindi a Stimare il bene pignorato LIBERO dai "VINCOLI SOCIALI" trascritti ovvero a determinare il valore dei beni pignorati ai sensi dell'art.568 c.p.c., rimettendosi comunque alle eventuali valutazioni e/o determinazioni del G.E. in merito all'efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento sui vincoli stessi.

BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 17, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

BENE N° 33 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 4 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 17 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. edilizia

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;
- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;
- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);
- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;
- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;
- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. edilizia

- il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito

dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio
del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero
48767 di formalità - a favore della Soc. Coop. edilizia - e contro il Comune di Roma
- sull'intera proprietà superficaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023
particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".
- la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;
- è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;
- Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;
- il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);
- le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;
- qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;
- (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;
- (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;

E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.

BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 17, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 33 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 4 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.

BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 17, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.

PARTI COMUNI

BENE N° 33 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 4 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;
- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 19,19 - Cantina 0,19

Tabella B "Scale - Ascensore" scala A - Appartamento 52,40 - Cantina 1,92

BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 17, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B "Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 33 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 4 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 17, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 33 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 4 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 17 posto al QUARTO PIANO della SCALA A risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di cucina e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale.

La CANTINA 17/A al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 17, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 33 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 4 - T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 22/03/2011
- Scadenza contratto: 01/03/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 478,34

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 478,34

Il beni pignorati (LOTTO 17) sono stati concessi in locazione per anni 8 + 4 - a socio della Società (Cooperativa associata alla Soc. Coop. Edilizia). Il Custode nominato ha inviato al conduttore immediata disdetta del rapporto locativo. Tale disdetta, nel caso in oggetto, non è risultata tempestiva ai fini dell'interruzione del rapporto alla prima scadenza contrattuale, 01/03/2019, in quanto non è stata ricevuta entro i 6 mesi antecedenti alla scadenza stessa.

Il contratto di locazione risulta quindi opponibile fino al 01/03/2023.

Il sottoscritto Esperto ha operato una decurtazione al valore di stima (Cfr. adeguamenti per stato di possesso) che tiene conto dei seguenti aspetti: indisponibilità dell'immobile all'aggiudicazione e numero di anni alla liberazione dello stesso; - "qualità" della locazione.

L'importo del suddetto canone è inferiore a quanto previsto originariamente in contratto in quanto, successivamente alla stipula dello stesso, il Comune di Roma ha provveduto a determinare i giusti canoni da applicare per la locazione degli immobili realizzati a seguito del contributo pubblico Regionale (Cfr. Comune di Roma - Dipartimento IX - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle miglie di dell'appartamento - prot. 35858 del 12/03/2014).

BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 17, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Vedasi quanto riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 33 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 4 - T

BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 17, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006		Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 16/06/2006	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Notaio	16/06/2006	38734		
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Roma 1	26/06/2006	83621	48767	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di provenienza reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 33 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 4 - T

BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 17, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di
Contro Società Cooperativa Edilizia
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011

(erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficaria
A favore di
Contro Società Cooperativa Edilizia

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 33 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 4 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";
- Rete Ecologica: nulla da segnalare;
- Carta della qualità: nulla da segnalare;
- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):
- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;

- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 17, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 33 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 4 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato ne procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 17, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 33 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 4 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.000,00

Gli importi sopra evidenziati sono stati desunti dalla documentazione e dalle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio. Si precisa che l'importo delle spese per l'anno in corso e precedente sopra evidenziato, è relativo a quanto risulta dovuto dal conduttore (ovvero del locatario). (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati.

N.B. per le spese condominiali occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". Per anno in corso si intende non l'anno solare (per intenderci, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

**BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 17,
PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.

LOTTO 18

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 35** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 18, piano 4 - T
- **Bene N° 36** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 18, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 35 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno (di cui uno cieco), camera e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°18 sita al piano terra della stessa Scala.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 18, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 18) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 35 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione

corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 18, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

TITOLARITÀ

BENE N° 35 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4 - T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore esecutato con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società eseguita ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 18, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore esecutato con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società esecuta ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

CONFINI

BENE N° 35 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4 - T

L'Appartamento confina: ad ovest con via Nocera Terinese, a nord con appartamento interno 17, a sud con appartamento interno 19, ad est con corridoio comune, salvo altri.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n° 19, distacco su corte comune, salvo altri.

BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 18, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 17; POSTO AUTO N°19; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 35 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,50 mq	55,50 mq	1,00	55,50 mq	2,70 m	4
balcone	5,10 mq	6,10 mq	0,25	1,52 mq	2,70 m	4
cantina	2,60 mq	3,60 mq	0,20	0,72 mq	3,15 m	T

Totale superficie convenzionale:	57,74 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	57,74 mq	

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 18/03/2019.

BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 18, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,50 mq	13,50 mq	0,35	4,72 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,72 mq		

Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 18/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 35 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30

Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67

Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 46 Categoria A2 Superficie catastale , mq

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 18, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO	Catasto Terreni

		Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 14/07/2010		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. vari Categoria C6
Dal 14/07/2010 al 26/05/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 520

		Categoria C6
--	--	---------------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 35 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4 - T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	46		A2	5	3 vani	Totale: 60 m ² Totale escluse aree scoperte: 58 m ² mq	418,33 €	4 - T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:

- errore di rappresentazione del muro di confine graficizzato con una consistenza maggiore a discapito della superficie calpestabile.

E' necessario regolarizzare la suddetta difformità attraverso la presentazione presso l'AdE - Territorio di un atto aggiornamento all'Urbano; i costi stimati dal sottoscritto Esperto comprensivi di spese tecniche e diritti catastali sono pari ad euro 300,00.

**BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 18,
PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	520		C6	11	12 mq	12 mq mq	41,52 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

PRECISAZIONI

**BENE N° 35 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA
A, INTERNO 18, PIANO 4 - T**

Gravano sul bene pignorato una serie di vincoli "sociali" che, in ossequio alla normativa vigente, discendono dalle obbligazioni e dagli impegni assunti dal Concessionario (per se e suoi aventi causa) in sede di stipula della Convenzione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto unilaterale trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Tra questi, quelli di maggior rilievo sono il vincolo temporale di cessione ovvero la locazione permanente (oggi trasformata in venticinquennale), i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi (Leggi n. 457/78, n. 179/92 e L.R. n.12/99) e il prezzo massimo di cessione e/o locazione (art. 35 L. 865/71).

Risulta ormai pacifico per la giurisprudenza (Cassazione, 6 agosto 1987 n°6748 - Cassazione, Sezione 3^a Civile, Sentenza n. 20600 del 14/10/2015; Consiglio di Stato, Sezione 5^a Sentenza n. 4749 del 16/11/2016) che tali vincoli, non si applicano alla procedura esecutiva. Nell'ipotesi, più plausibile, di efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento non producono effetti neanche nei confronti dell'aggiudicatario che acquista il bene al valore di mercato ai sensi dell'art. 568 cpc. In questo modo, la finalità della procedura, che è quella di ottenere il più alto corrispettivo dal trasferimento del bene (pari al contenuto effettivo della garanzia patrimoniale) viene salvaguardata.

Per quanto sin qui evidenziato il sottoscritto Esperto ha provveduto quindi a Stimare il bene pignorato LIBERO dai "VINCOLI SOCIALI" trascritti ovvero a determinare il valore dei beni pignorati ai sensi dell'art.568 c.p.c., rimettendosi comunque alle eventuali valutazioni e/o determinazioni del G.E. in merito all'efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento sui vincoli stessi.

BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 18, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

BENE N° 35 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 17 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. edilizia

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;
- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;
- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);
- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;
- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;
- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. edilizia

- il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito

dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio
del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero
48767 di formalità - a favore della Soc. Coop. edilizia - e contro il Comune di Roma
- sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023
particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".
- la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;
- è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;
- Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;
- il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);
- le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;
- qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;
- (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;
- (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;

E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.

BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 18, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 35 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.

BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 18, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.

PARTI COMUNI

BENE N° 35 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;
- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 14,31 - Cantina 0,19

Tabella B " Scale - Ascensore" scala A - Appartamento 39,08 - Cantina 1,92

BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 18, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B " Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 35 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 18, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 35 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 18 posto al QUARTO PIANO della SCALA A risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di cucina e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale.

Sono presenti due condizionatori a pompa di calore con unità esterna.

La CANTINA 18/A al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 18, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una

sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 35 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4 - T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/07/2017
- Scadenza contratto: 30/06/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 380,88

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 380,88

Il beni pignorati (LOTTO 18) sono stati concessi in locazione per anni 8 + 4 - a socia della Società (Cooperativa associata alla Soc. Coop. Edilizia). Il Custode nominato ha inviato al conduttore immediata disdetta del rapporto locativo. Tale disdetta, nel caso in oggetto, è risultata tempestiva ai fini dell'interruzione del rapporto alla prima scadenza contrattuale, 30/06/2025, in quanto è stata ricevuta entro i 6 mesi antecedenti alla scadenza stessa.

Il contratto di locazione risulta quindi opponibile fino a tale data.

Il sottoscritto Esperto ha operato una decurtazione al valore di stima (Cfr. adeguamenti per stato di possesso) che tiene conto dei seguenti aspetti: indisponibilità dell'immobile all'aggiudicazione e numero di anni alla liberazione dello stesso; - "qualità" della locazione.

BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 18, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Vedasi quanto riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 35 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4 - T

BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 18, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006		Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	16/06/2006	38734	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di provenienza reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 35 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4 - T

BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 18, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di
Contro Società Cooperativa Edilizia
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6)

Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di
Contro Società Cooperativa Edilizia

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 35 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";
- Rete Ecologica: nulla da segnalare;
- Carta della qualità: nulla da segnalare;
- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):
- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;
- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 18, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 35 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato né procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 18, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 35 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 600,00

Gli importi sopra evidenziati sono stati desunti dalla documentazione e dalle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio. Si precisa che l'importo delle spese per l'anno in corso e precedente sopra evidenziato, è relativo a quanto risulta dovuto dal conduttore (ovvero del locatario).

(cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati.

N.B. per le spese condominiali occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". Per anno in corso si intende non l'anno solare (per intenderci, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

**BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 18,
PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.

LOTTO 19

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 37** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 19, piano 4 - T
- **Bene N° 38** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 19, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 37 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 4 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°19 sita al piano terra della stessa Scala.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 19, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 19) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,00 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 37 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 4 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione

corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 19, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

TITOLARITÀ

BENE N° 37 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 4 - T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore esecutato con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società eseguita ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 19, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore eseguito con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società eseguita ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

CONFINI

BENE N° 37 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 4 - T

L'Appartamento confina: ad ovest con via Nocera Terinese, a nord con appartamento interno 18, ad est con corridoio comune, salvo altri.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n° 20, cantina n° 18, salvo altri.

BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 19, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 18; POSTO AUTO N°20; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 37 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 4 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	77,00 mq	1,00	77,00 mq	2,70 m	4
balcone	4,40 mq	5,40 mq	0,25	1,35 mq	2,70 m	4
cantina	2,60 mq	3,30 mq	0,20	0,66 mq	3,15 m	T

Totale superficie convenzionale:	79,01 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	79,01 mq	

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 18/03/2019.

BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 19, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,00 mq	13,50 mq	0,35	4,72 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,72 mq		

Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 18/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 37 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 4 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30

Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67

Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 47 Categoria A2 Superficie catastale , mq

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 19, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00

Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 14/07/2010		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. vari Categoria C6

Dal 14/07/2010 al 26/05/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 521 Categoria C6
------------------------------	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 37 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 4 - T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1023	9124	47		A2	5	4,5 vani	Totale: 80 m ² Totale escluse aree scoperte: 79 m ² mq	627,5 €	4 - T		

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

**BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 19,
PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	521		C6	11	12 mq	12 mq mq	41,52 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

PRECISAZIONI

**BENE N° 37 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA
A, INTERNO 19, PIANO 4 - T**

Gravano sul bene pignorato una serie di vincoli "sociali" che, in ossequio alla normativa vigente, discendono dalle obbligazioni e dagli impegni assunti dal Concessionario (per se e suoi aventi causa) in sede di stipula della Convenzione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto unilaterale trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Tra questi, quelli di maggior rilievo sono il vincolo temporale di cessione ovvero la locazione permanente (oggi trasformata in venticinquennale), i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi (Leggi n. 457/78, n. 179/92 e L.R. n.12/99) e il prezzo massimo di cessione e/o locazione (art. 35 L. 865/71).

Risulta ormai pacifico per la giurisprudenza (Cassazione, 6 agosto 1987 n°6748 - Cassazione, Sezione 3^a Civile, Sentenza n. 20600 del 14/10/2015; Consiglio di Stato, Sezione 5^a Sentenza n. 4749 del 16/11/2016) che tali vincoli, non si applicano alla procedura esecutiva. Nell'ipotesi, più plausibile, di efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento non producono effetti neanche nei confronti dell'aggiudicatario che acquista il bene al valore di mercato ai sensi dell'art. 568 cpc. In questo modo, la finalità della procedura, che è quella di ottenere il più alto corrispettivo dal trasferimento del bene (pari al contenuto effettivo della garanzia patrimoniale) viene salvaguardata..

Per quanto sin qui evidenziato il sottoscritto Esperto ha provveduto quindi a Stimare il bene pignorato LIBERO dai "VINCOLI SOCIALI" trascritti ovvero a determinare il valore dei beni pignorati ai sensi dell'art.568 c.p.c., rimettendosi comunque alle eventuali valutazioni e/o determinazioni del G.E. in merito all'efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento sui vincoli stessi.

BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 19, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

BENE N° 37 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 4 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 17 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. edilizia

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;
- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;
- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);
- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;
- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;
- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. edilizia

- il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito

dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio
del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero
48767 di formalità - a favore della Soc. Coop. edilizia - e contro il Comune di Roma
- sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023
particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".
- la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;
- è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;
- Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;
- il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);
- le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;
- qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;
- (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;
- (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;

E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.

BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 19, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 37 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 4 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.

BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 19, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.

PARTI COMUNI

BENE N° 37 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 4 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;
- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 20,06 - Cantina 0,19

Tabella B " Scale - Ascensore" scala A - Appartamento 54,79 - Cantina 1,92

BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 19, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B " Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 37 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 4 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 19, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 37 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 4 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 19 posto al QUARTO PIANO della SCALA A risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di cucina e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

E' presente una grata di protezione in ferro sulla porta di ingresso.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale.

La CANTINA 19/A al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 19, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una

sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 37 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 4 - T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/04/2015
- Scadenza contratto: 30/04/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 478,34

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 478,34

Il beni pignorati (LOTTO 19) sono stati concessi in locazione per anni 8 + 4 - a socia della Società (Cooperativa associata alla Soc. Coop. Edilizia). Il Custode nominato ha inviato al conduttore immediata disdetta del rapporto locativo. Tale disdetta, nel caso in oggetto, è risultata tempestiva ai fini dell'interruzione del rapporto alla prima scadenza contrattuale, 30/04/2023, in quanto è stata ricevuta entro i 6 mesi antecedenti alla scadenza stessa.

Il contratto di locazione risulta quindi opponibile fino a tale data.

Il sottoscritto Esperto ha operato una decurtazione al valore di stima (Cfr. adeguamenti per stato di possesso) che tiene conto dei seguenti aspetti: indisponibilità dell'immobile all'aggiudicazione e numero di anni alla liberazione dello stesso; - "qualità" della locazione.

BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 19, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Vedasi quanto riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 37 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 4 - T

BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 19, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006		Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	16/06/2006	38734	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di provenienza reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 37 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 4 - T

BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 19, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di
Contro Società Cooperativa Edilizia
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6)

Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di
Contro Società Cooperativa Edilizia

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 37 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 4 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";
- Rete Ecologica: nulla da segnalare;
- Carta della qualità: nulla da segnalare;
- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):
- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;
- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 19, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 37 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 4 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato né procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il sottoscritto Esperto non ha repito l'Attestato di Prestazione Energetica resosi necessario a seguito della recente sostituzione della Caldaia. Non è stato possibile produrre tale Attestato in quanto non disponibili il libretto e la revisione periodica.

BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 19, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 37 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 4 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.000,00

Gli importi sopra evidenziati sono stati desunti dalla documentazione e dalle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio. Si precisa che l'importo delle spese per l'anno in corso e

precedente sopra evidenziato, è relativo a quanto risulta dovuto dal conduttore (ovvero del locatario). (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati.

N.B. per le spese condominiali occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". Per anno in corso si intende non l'anno solare (per intenderci, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

**BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 19,
PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.

LOTTO 20

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 39** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 20, piano 4 - T
- **Bene N° 40** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 20, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 39 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 20, PIANO 4 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°20 sita al piano terra della stessa Scala.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 20, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 20) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 22,00 mq, quella convenzionale risulta di 8,40 mq.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 39 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 20, PIANO 4 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione

corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 20, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

TITOLARITÀ

BENE N° 39 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 20, PIANO 4 - T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore esecutato con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società eseguita ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 20, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore eseguito con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società eseguita ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

CONFINI

BENE N° 39 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 20, PIANO 4 - T

L'Appartamento confina: ad ovest con corridoio comune, a nord con vano scale, a sud e ad est con affaccio su corte comune, salvo altri.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune per due lati, cantina n° 19, salvo altri.

BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 20, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 19; POSTO AUTO N°21; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 39 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 20, PIANO 4 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,40 mq	85,40 mq	1,00	85,40 mq	2,70 m	4
balcone	4,40 mq	5,40 mq	0,25	1,35 mq	2,70 m	4
cantina	2,60 mq	3,30 mq	0,20	0,66 mq	3,15 m	T

Totale superficie convenzionale:	87,41 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	87,41 mq	

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 20, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	22,00 mq	24,00 mq	0,35	8,40 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				8,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,40 mq		

Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 39 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 20, PIANO 4 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30

Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67

Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 48 Categoria A2 Superficie catastale , mq

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 20, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00

Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 14/07/2010		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. vari Categoria C6

Dal 14/07/2010 al 26/05/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 522 Categoria C6
------------------------------	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 39 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 20, PIANO 4 - T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	48		A2	5	5 vani	Totale: 88 m ² Totale escluse aree scoperte: 87 m ² mq	697,22 €	4 - T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

**BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 20,
PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	522		C6	11	22 mq	22 mq mq	76,13 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

PRECISAZIONI

**BENE N° 39 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA
A, INTERNO 20, PIANO 4 - T**

Gravano sul bene pignorato una serie di vincoli "sociali" che, in ossequio alla normativa vigente, discendono dalle obbligazioni e dagli impegni assunti dal Concessionario (per se e suoi aventi causa) in sede di stipula della Convenzione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto unilaterale trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Tra questi, quelli di maggior rilievo sono il vincolo temporale di cessione ovvero la locazione permanente (oggi trasformata in venticinquennale), i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi (Leggi n. 457/78, n. 179/92 e L.R. n.12/99) e il prezzo massimo di cessione e/o locazione (art. 35 L. 865/71).

Risulta ormai pacifico per la giurisprudenza (Cassazione, 6 agosto 1987 n°6748 - Cassazione, Sezione 3[^] Civile, Sentenza n. 20600 del 14/10/2015; Consiglio di Stato, Sezione 5[^] Sentenza n. 4749 del 16/11/2016) che tali vincoli, non si applicano alla procedura esecutiva. Nell'ipotesi, più plausibile, di efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento non producono effetti neanche nei confronti dell'aggiudicatario che acquista il bene al valore di mercato ai sensi dell'art. 568 cpc. In questo modo, la finalità della procedura, che è quella di ottenere il più alto corrispettivo dal trasferimento del bene (pari al contenuto effettivo della garanzia patrimoniale) viene salvaguardata.

Per quanto sin qui evidenziato il sottoscritto Esperto ha provveduto quindi a Stimare il bene pignorato LIBERO dai "VINCOLI SOCIALI" trascritti ovvero a determinare il valore dei beni pignorati ai sensi dell'art.568 c.p.c., rimettendosi comunque alle eventuali valutazioni e/o determinazioni del G.E. in merito all'efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento sui vincoli stessi.

BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 20, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

BENE N° 39 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 20, PIANO 4 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 17 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. edilizia

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;
- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;
- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);
- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;
- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;
- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. edilizia

- il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito

dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio
del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero
48767 di formalità - a favore della Soc. Coop. edilizia - e contro il Comune di Roma
- sull'intera proprietà superficaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023
particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".
- la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;
- è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;
- Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;
- il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);
- le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;
- qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;
- (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;
- (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;

E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.

BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 20, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 39 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 20, PIANO 4 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.

BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 20, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.

PARTI COMUNI

BENE N° 39 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 20, PIANO 4 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;
- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 21,77 - Cantina 0,19

Tabella B " Scale - Ascensore" scala A - Appartamento 59,46 - Cantina 1,92

BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 20, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B " Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 39 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 20, PIANO 4 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 20, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 39 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 20, PIANO 4 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 20 posto al QUARTO PIANO della SCALA A risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di cucina e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale.

Sono presenti due condizionatori a pompa di calore con unità esterna.

La CANTINA 20/A al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 20, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una

sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 39 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 20, PIANO 4 - T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/03/2011
- Scadenza contratto: 01/03/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 516,12

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 516,12

Il beni pignorati (LOTTO 20) sono stati concessi in locazione per anni 8 + 4 - a socio della Società (Cooperativa associata alla Soc. Coop. Edilizia). Il Custode nominato ha inviato al conduttore immediata disdetta del rapporto locativo. Tale disdetta, nel caso in oggetto, non è risultata tempestiva ai fini dell'interruzione del rapporto alla prima scadenza contrattuale, 27/02/2019, in quanto non è stata ricevuta entro i 6 mesi antecedenti alla scadenza stessa.

Il contratto di locazione risulta quindi opponibile fino al 01/03/2023.

Il sottoscritto Esperto ha operato una decurtazione al valore di stima (Cfr. adeguamenti per stato di possesso) che tiene conto dei seguenti aspetti: indisponibilità dell'immobile all'aggiudicazione e numero di anni alla liberazione dello stesso; - "qualità" della locazione.

L'importo del suddetto canone è inferiore a quanto previsto originariamente in contratto in quanto, successivamente alla stipula dello stesso, il Comune di Roma ha provveduto a determinare i giusti canoni da applicare per la locazione degli immobili realizzati a seguito del contributo pubblico Regionale (Cfr. Comune di Roma - Dipartimento IX - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle miglieorie dell'appartamento - prot. 35858 del 12/03/2014).

BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 20, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Vedasi quanto riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 39 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 20, PIANO 4 - T

BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 20, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006		Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	16/06/2006	38734	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di provenienza reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 39 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 20, PIANO 4 - T

BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 20, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di
Contro Società Cooperativa Edilizia
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n.

7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficaria
A favore di
Contro Società Cooperativa Edilizia

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 39 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 20, PIANO 4 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";
- Rete Ecologica: nulla da segnalare;
- Carta della qualità: nulla da segnalare;
- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):
- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;

- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 20, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 39 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 20, PIANO 4 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato ne procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 20, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 39 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA A, INTERNO 20, PIANO 4 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.600,00

Gli importi sopra evidenziati sono stati desunti dalla documentazione e dalle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio. Si precisa che l'importo delle spese per l'anno in corso e

precedente sopra evidenziato, è relativo a quanto risulta dovuto dal conduttore (ovvero del locatario). (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati.

N.B. per le spese condominiali occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". Per anno in corso si intende non l'anno solare (per intenderci, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

**BENE N° 40 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 20,
PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.

LOTTO 21

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 41** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 1, piano 1 - T
- **Bene N° 42** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 21, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 41 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°1 sita al piano terra della stessa Scala.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 21, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 21) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 21,00 mq, quella convenzionale risulta di 7,87 mq.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 41 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione

corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 21, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

TITOLARITÀ

BENE N° 41 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1 - T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore esecutato con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società eseguita ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 21, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore eseguito con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società eseguita ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

CONFINI

BENE N° 41 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1 - T

L'Appartamento confina: ad ovest con vano scala, a nord ed est con distacco su corte comune, a sud con corridoio comune.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune su due lati, cantina n° 2, salvo altri.

BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 21, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 20; - posto auto n° 22; - terrapieno; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 41 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,10 mq	85,40 mq	1,00	85,40 mq	2,70 m	1
balcone	4,60 mq	5,60 mq	0,25	1,40 mq	2,70 m	1
cantina	2,60 mq	3,30 mq	0,20	0,66 mq	3,15 m	T

Totale superficie convenzionale:	87,46 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	87,46 mq	

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 21, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	21,00 mq	22,50 mq	0,35	7,87 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				7,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,87 mq		

Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 41 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30

Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67

Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 52 Categoria A2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

**BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 21,
PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00

Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 14/07/2010		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. vari Categoria C6

Dal 14/07/2010 al 26/05/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 523 Categoria C6
------------------------------	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 41 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1 - T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	52		A2	5	5	Totale: 87 m ² Totale escluse aree scoperte: 86 m ² mq	697,22 €	1 - T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 21, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.				catastale			
	1023	9124	523		C6	12	21 mq	21 mq mq	72,67 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

PRECISAZIONI

BENE N° 41 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1 - T

Gravano sul bene pignorato una serie di vincoli "sociali" che, in ossequio alla normativa vigente, discendono dalle obbligazioni e dagli impegni assunti dal Concessionario (per se e suoi aventi causa) in sede di stipula della Convenzione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto unilaterale trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Tra questi, quelli di maggior rilievo sono il vincolo temporale di cessione ovvero la locazione permanente (oggi trasformata in venticinquennale), i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi (Leggi n. 457/78, n. 179/92 e L.R. n.12/99) e il prezzo massimo di cessione e/o locazione (art. 35 L. 865/71).

Risulta ormai pacifico per la giurisprudenza (Cassazione, 6 agosto 1987 n°6748 - Cassazione, Sezione 3^a Civile, Sentenza n. 20600 del 14/10/2015; Consiglio di Stato, Sezione 5^a Sentenza n. 4749 del 16/11/2016) che tali vincoli, non si applicano alla procedura esecutiva. Nell'ipotesi, più plausibile, di efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento non producono effetti neanche nei confronti dell'aggiudicatario che acquista il bene al valore di mercato ai sensi dell'art. 568 cpc. In questo modo, la finalità della procedura, che è quella di ottenere il più alto corrispettivo dal trasferimento del bene (pari al contenuto effettivo della garanzia patrimoniale) viene salvaguardata.

Per quanto sin qui evidenziato il sottoscritto Esperto ha provveduto quindi a Stimare il bene pignorato LIBERO dai "VINCOLI SOCIALI" trascritti ovvero a determinare il valore dei beni pignorati ai sensi dell'art.568 c.p.c., rimettendosi comunque alle eventuali valutazioni e/o determinazioni del G.E. in merito all'efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento sui vincoli stessi.

BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 21, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

BENE N° 41 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 17 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. edilizia

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;
- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;
- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);
- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;
- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;
- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. edilizia

- il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio

del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della Soc. Coop. edilizia - e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".

- la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;

- è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanentemente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;

- Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;

- il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);

- le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;

- qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;

- (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;

- (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;

E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio

del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma -

Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.

BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 21, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 41 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.

BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 21, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.

PARTI COMUNI

BENE N° 41 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;

- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 20,34 - Cantina 0,19

Tabella B " Scale - Ascensore" scala B - Appartamento 35,99 - Cantina 0,30

BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 21, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B " Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 41 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 21, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 41 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 1 posto al PRIMO PIANO della SCALA B risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di cucina e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale.

E' presente un condizionatore a pompa di calore con unità esterna.

La CANTINA 1/B al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 21, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 41 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1 - T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006		Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006		Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	16/06/2006	38734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di provenienza reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 41 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1 - T

BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 21, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di
Contro Società Cooperativa Edilizia
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di
Contro Società Cooperativa Edilizia

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 41 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";
- Rete Ecologica: nulla da segnalare;
- Carta della qualità: nulla da segnalare;
- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):
- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;
- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 21, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 41 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato né procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 21,
PIANO S1**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 41 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA
B, INTERNO 1, PIANO 1 - T**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 700,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.400,00

Gli importi sopra evidenziati sono stati desunti dalla documentazione e dalle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio. Si precisa che l'importo delle spese per l'anno in corso e precedente sopra evidenziato, è relativo a quanto risulta dovuto dal conduttore (ovvero del locatario). (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati.

N.B. per le spese condominiali occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". Per anno in corso si intende non l'anno solare (per intenderci, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

**BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 21,
PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.

LOTTO 22

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 43** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 2, piano 1 - T
- **Bene N° 44** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 22, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 43 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO 1 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere, ripostiglio, balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°2 sita al piano terra della stessa Scala.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 44 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 22, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 22) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,00 mq, quella convenzionale risulta di 4,90 mq.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 43 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO 1 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione

corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

BENE N° 44 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 22, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

TITOLARITÀ

BENE N° 43 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO 1 - T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore esecutato con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società eseguita ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

BENE N° 44 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 22, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore esecutato con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società esecuta ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

CONFINI

BENE N° 43 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO 1 - T

L'Appartamento confina: a nord con corridoio comune, ad est e sud con distacco su corte comune, a ovest con appartamento interno 3, salvo altri.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n°1, cantina n° 3, salvo altri.

BENE N° 44 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 22, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 21; - posto auto n° 23; terrapieno; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 43 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO 1 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	78,50 mq	1,00	78,50 mq	2,70 m	1
balcone	4,50 mq	5,40 mq	0,25	1,35 mq	2,70 m	1
cantina	2,60 mq	3,30 mq	0,20	0,66 mq	3,15 m	T

Totale superficie convenzionale:	80,51 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	80,51 mq	

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 08/05/2019.

BENE N° 44 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 22, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	13,00 mq	14,00 mq	0,35	4,90 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,90 mq		

Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 08/05/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 43 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO 1 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30

Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67

Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 53 Categoria A2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

**BENE N° 44 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 22,
PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00

Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 14/07/2010		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. vari Categoria C6, Cons. i

Dal 14/07/2010 al 26/05/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 524 Categoria C6
------------------------------	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 43 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO 1 - T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	53		A2	5	4,5	Totale: 80 m ² Totale escluse aree scoperte: 79 m ² mq	627,5 €	1 - T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale.

BENE N° 44 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 22, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	1023	9124	524		C6	12	13 mq	13 mq mq	44,98 €	S1	
--	------	------	-----	--	----	----	-------	----------	---------	----	--

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

PRECISAZIONI

BENE N° 43 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO 1 - T

Gravano sul bene pignorato una serie di vincoli "sociali" che, in ossequio alla normativa vigente, discendono dalle obbligazioni e dagli impegni assunti dal Concessionario (per se e suoi aventi causa) in sede di stipula della Convenzione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto unilaterale trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Tra questi, quelli di maggior rilievo sono il vincolo temporale di cessione ovvero la locazione permanente (oggi trasformata in venticinquennale), i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi (Leggi n. 457/78, n. 179/92 e L.R. n.12/99) e il prezzo massimo di cessione e/o locazione (art. 35 L. 865/71).

Risulta ormai pacifico per la giurisprudenza (Cassazione, 6 agosto 1987 n°6748 - Cassazione, Sezione 3^a Civile, Sentenza n. 20600 del 14/10/2015; Consiglio di Stato, Sezione 5^a Sentenza n. 4749 del 16/11/2016) che tali vincoli, non si applicano alla procedura esecutiva. Nell'ipotesi, più plausibile, di efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento non producono effetti neanche nei confronti dell'aggiudicatario che acquista il bene al valore di mercato ai sensi dell'art. 568 cpc. In questo modo, la finalità della procedura, che è quella di ottenere il più alto corrispettivo dal trasferimento del bene (pari al contenuto effettivo della garanzia patrimoniale) viene salvaguardata..

Per quanto sin qui evidenziato il sottoscritto Esperto ha provveduto quindi a Stimare il bene pignorato LIBERO dai "VINCOLI SOCIALI" trascritti ovvero a determinare il valore dei beni pignorati ai sensi dell'art.568 c.p.c., rimettendosi comunque alle eventuali valutazioni e/o determinazioni del G.E. in merito all'efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento sui vincoli stessi.

BENE N° 44 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 22, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

BENE N° 43 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO 1 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 17 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. Edilizia

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;
- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;
- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);
- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;
- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;
- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. edilizia

- il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio

del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della Soc. Coop. edilizia - e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".

- la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;

- è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanentemente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;

- Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;

- il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);

- le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;

- qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;

- (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;

- (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;

E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio

del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma -

Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.

BENE N° 44 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 22, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 43 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO 1 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.

BENE N° 44 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 22, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.

PARTI COMUNI

BENE N° 43 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO 1 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;
- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 20,04 - Cantina 0,19

Tabella B "Scale - Ascensore" scala B - Appartamento 35,47 - Cantina 0,30

BENE N° 44 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 22, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B "Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 43 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO 1 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 44 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 22, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 43 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO 1 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria

degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 2 posto al PRIMO PIANO della SCALA B risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di ANGOLO COTTURA e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale. Il bagno cieco è dotato di ventilazione meccanica.

La CANTINA 2/B al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate.

BENE N° 44 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 22, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 43 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO 1 - T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/09/2012
- Scadenza contratto: 30/09/2020

Canoni di locazione

Canone mensile: € 478,34

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 478,34

Il beni pignorati (LOTTO 22) sono stati concessi in locazione per anni 8 + 4 - a socia della Società (Cooperativa associata alla Soc. Coop. Edilizia). Il Custode nominato ha inviato al conduttore immediata disdetta del rapporto locativo. Tale disdetta, nel caso in oggetto, è risultata tempestiva ai fini dell'interruzione del rapporto alla prima scadenza contrattuale, 30/09/2020, in quanto è stata ricevuta entro i 6 mesi antecedenti alla scadenza stessa.

Il contratto di locazione risulta quindi opponibile fino a tale data.

Il sottoscritto Esperto ha operato una decurtazione al valore di stima (Cfr. adeguamenti per stato di possesso) che tiene conto dei seguenti aspetti: indisponibilità dell'immobile all'aggiudicazione e numero di anni alla liberazione dello stesso; - "qualità" della locazione.

L'importo del suddetto canone è inferiore a quanto previsto originariamente in contratto in quanto, successivamente alla stipula dello stesso, il Comune di Roma ha provveduto a determinare i giusti canoni da applicare per la locazione degli immobili realizzati a seguito del contributo pubblico Regionale (Cfr. Comune di Roma - Dipartimento IX - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle miglorie dell'appartamento - prot. 35858 del 12/03/2014).

BENE N° 44 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 22, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Vedasi quanto riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 43 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO 1 - T

BENE N° 44 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 22, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006		Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006		Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	16/06/2006	38734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di provenienza reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 43 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO 1 - T

BENE N° 44 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 22, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di
Contro Società Cooperativa Edilizia
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n.

7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficaria
A favore di
Contro Società Cooperativa Edilizia

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 43 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO 1 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";
- Rete Ecologica: nulla da segnalare;
- Carta della qualità: nulla da segnalare;
- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):
- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;

- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

BENE N° 44 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 22, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 43 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO 1 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato ne procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 44 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 22, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 43 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO 1 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.200,00

Gli importi sopra evidenziati sono stati desunti dalla documentazione e dalle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio. Si precisa che l'importo delle spese per l'anno in corso e precedente sopra evidenziato, è relativo a quanto risulta dovuto dal conduttore (ovvero del locatario). (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati.

N.B. per le spese condominiali occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". Per anno in corso si intende non l'anno solare (per intenderci, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

**BENE N° 44 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 22,
PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.

LOTTO 23

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 45** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 3, piano 1 - T
- **Bene N° 46** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 23, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 45 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 3, PIANO 1 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, un bagno (cieco), una camera e balcone.

E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°3 sita al piano terra della stessa Scala.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 23, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 23) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 45 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 3, PIANO 1 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data

13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 23, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

TITOLARITÀ

BENE N° 45 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 3, PIANO 1 - T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore esecutato con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società esecuta ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 23, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore eseguito con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società eseguita ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

CONFINI

BENE N° 45 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 3, PIANO 1 - T

L'Appartamento confina: ad ovest con appartamento interno 4, a nord con corridoio comune, ad est con appartamento interno 2, a sud con distacco su corte comune, salvo altri,

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n° 2, cantina n° 4, salvo altri.

BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 23, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 22, posto auto n°25, terrapieno; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 45 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 3, PIANO 1 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,50 mq	55,50 mq	1,00	55,50 mq	2,70 m	1
balcone	5,10 mq	6,10 mq	0,25	1,52 mq	2,70 m	1
cantina	2,50 mq	3,30 mq	0,20	0,66 mq	3,15 m	T

Totale superficie convenzionale:				57,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,68 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 23, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,50 mq	13,50 mq	0,35	4,72 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,72 mq		

Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 45 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 3, PIANO 1 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30

Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67

Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 54 Categoria A2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 23, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00

Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67

Dal 22/07/2009 al 14/07/2010		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. vari Categoria C6
Dal 14/07/2010 al 26/05/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 525 Categoria C6

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 45 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 3, PIANO 1 - T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	54		A2	5	3 vani	Totale: 58 m ² Totale escluse aree scoperte: 57 m ² mq	418,33 €	1 - T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:

- errore di rappresentazione del muro di confine graficizzato con una consistenza maggiore a discapito della superficie calpestabile.

E' necessario regolarizzare la suddetta difformità attraverso la presentazione presso l'AdE - Territorio di un atto aggiornamento all'Urbano; i costi stimati dal sottoscritto Esperto comprensivi di spese tecniche e diritti catastali sono pari ad euro 300,00.

**BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 23,
PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	525		C6	12	12 mq	12 mq mq	41,52 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

PRECISAZIONI

BENE N° 45 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 3, PIANO 1 - T

Gravano sul bene pignorato una serie di vincoli "sociali" che, in ossequio alla normativa vigente, discendono dalle obbligazioni e dagli impegni assunti dal Concessionario (per se e suoi aventi causa) in sede di stipula della Convenzione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto unilaterale trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Tra questi, quelli di maggior rilievo sono il vincolo temporale di cessione ovvero la locazione permanente (oggi trasformata in venticinquennale), i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi (Leggi n. 457/78, n. 179/92 e L.R. n.12/99) e il prezzo massimo di cessione e/o locazione (art. 35 L. 865/71).

Risulta ormai pacifico per la giurisprudenza (Cassazione, 6 agosto 1987 n°6748 - Cassazione, Sezione 3^a Civile, Sentenza n. 20600 del 14/10/2015; Consiglio di Stato, Sezione 5^a Sentenza n. 4749 del 16/11/2016) che tali vincoli, non si applicano alla procedura esecutiva. Nell'ipotesi, più plausibile, di efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento non producono effetti neanche nei confronti dell'aggiudicatario che acquista il bene al valore di mercato ai sensi dell'art. 568 cpc. In questo modo, la finalità della procedura, che è quella di ottenere il più alto corrispettivo dal trasferimento del bene (pari al contenuto effettivo della garanzia patrimoniale) viene salvaguardata..

Per quanto sin qui evidenziato il sottoscritto Esperto ha provveduto quindi a Stimare il bene pignorato LIBERO dai "VINCOLI SOCIALI" trascritti ovvero a determinare il valore dei beni pignorati ai sensi dell'art.568 c.p.c., rimettendosi comunque alle eventuali valutazioni e/o determinazioni del G.E. in merito all'efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento sui vincoli stessi.

**BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 23,
PIANO S1**

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

**BENE N° 45 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA
B, INTERNO 3, PIANO 1 - T**

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 17 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. edilizia - la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;
- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;
- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);
- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;
- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;
- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. edilizia Lega San

Paolo Auto - il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della Soc. Coop. edilizia - e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".

- la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;

- è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;

- Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;

- il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);

- le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;

- qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;

- (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;

- (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;

E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.

BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 23, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 45 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 3, PIANO 1 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.

BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 23, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.

PARTI COMUNI

BENE N° 45 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 3, PIANO 1 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;
- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 14,54 - Cantina 0,19

Tabella B "Scale - Ascensore" scala B - Appartamento 25,73 - Cantina 0,30

BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 23, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B "Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 45 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 3, PIANO 1 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 23, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 45 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 3, PIANO 1 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 3 posto al PRIMO PIANO della SCALA B risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di angolo cottura e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale.

La CANTINA 3/B al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

**BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 23,
PIANO S1**

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 45 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA
B, INTERNO 3, PIANO 1 - T**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 22/03/2011
- Scadenza contratto: 01/03/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 380,88

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 380,88

Il beni pignorati (LOTTO 23) sono stati concessi in locazione per anni 8 + 4 - a socia della Società (Cooperativa associata alla Soc. Coop. Edilizia). Il Custode nominato ha inviato al conduttore immediata disdetta del rapporto locativo. Tale disdetta, nel caso in oggetto, non è risultata tempestiva ai fini dell'interruzione del rapporto alla prima scadenza contrattuale 01/03/2023, in quanto non è stata ricevuta entro i 6 mesi antecedenti alla scadenza stessa.

Il contratto di locazione risulta quindi opponibile fino a tale data.

Il sottoscritto Esperto ha operato una decurtazione al valore di stima (Cfr. adeguamenti per stato di possesso) che tiene conto dei seguenti aspetti: indisponibilità dell'immobile all'aggiudicazione e numero di anni alla liberazione dello stesso; - "qualità" della locazione.

L'importo del suddetto canone è inferiore a quanto previsto originariamente in contratto in quanto, successivamente alla stipula dello stesso, il Comune di Roma ha provveduto a determinare i giusti canoni da applicare per la locazione degli immobili realizzati a seguito del contributo pubblico Regionale (Cfr. Comune di Roma - Dipartimento IX - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle migliorie dell'appartamento - prot. 35858 del 12/03/2014).

BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 23, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Vedasi quanto riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 45 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 3, PIANO 1 - T****BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 23, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaic	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Atto di Conferimento in Società	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio	20/06/2003			11559	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	01/07/2003			57001	37706
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004				Atto di espropriazione per pubblica utilità	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

al 16/06/2006				
	Comune di Roma	30/07/2004	7	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1	28/09/2005	130337	77117
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio	16/06/2006	38734	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1	26/06/2006	83621	48767
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di provenienza reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 45 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 3, PIANO 1 - T

BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 23, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di
Contro Società Cooperativa Edilizia
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di
Contro Società Cooperativa Edilizia

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 45 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 3, PIANO 1 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";

- Rete Ecologica: nulla da segnalare;
- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):

- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;

- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 23, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 45 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 3, PIANO 1 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);

- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).

- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato né procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 23, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 45 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 3, PIANO 1 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.000,00

Gli importi sopra evidenziati sono stati desunti dalla documentazione e dalle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio. Si precisa che l'importo delle spese per l'anno in corso e precedente sopra evidenziato, è relativo a quanto risulta dovuto dal conduttore (ovvero del locatario). (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati.

N.B. per le spese condominiali occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". Per anno in corso si intende non l'anno solare (per intenderci, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

BENE N° 46 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 23, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.

LOTTO 24

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 47** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 4, piano 1 - T
- **Bene N° 48** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 25, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 47 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 1 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°4 sita al piano terra della stessa Scala.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 25, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 25) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,00 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 47 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 1 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione

corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 25, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

TITOLARITÀ

BENE N° 47 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 1 - T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore esecutato con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società eseguita ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 25, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore esecutato con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società esecuta ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

CONFINI

BENE N° 47 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 1 - T

L'Appartamento confina: a nord con corridoio comune, ad est con appartamento interno 3, a sud con distacco su corte comune, salvo altri.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n° 3, distacco su corte comune, salvo altri.

BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 25, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 23; - posto auto n° 27; - terrapieno; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 47 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 1 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	78,00 mq	1,00	78,00 mq	2,70 m	1
balcone	4,40 mq	5,40 mq	0,25	1,35 mq	2,70 m	1

cantina	2,60 mq	3,60 mq	0,20	0,72 mq	3,15 m	T
Totale superficie convenzionale:				80,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,07 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 25, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,00 mq	13,50 mq	0,35	4,72 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,72 mq		

Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 47 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 1 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30

Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67

Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 55 Categoria A2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 25, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00

Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67

Dal 22/07/2009 al 14/07/2010		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. vari Categoria C6
Dal 14/07/2010 al 26/05/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 527 Categoria C6

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 47 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 1 - T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	55		A2	5	4,5	Totale: 81 m ² Totale escluse aree scoperte: 79 m ² mq	627,5 €	1 - T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

**BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 25,
PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	527		C6	12	12 mq	12 mq mq	41,52 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

PRECISAZIONI

BENE N° 47 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 1 - T

Gravano sul bene pignorato una serie di vincoli "sociali" che, in ossequio alla normativa vigente, discendono dalle obbligazioni e dagli impegni assunti dal Concessionario (per se e suoi aventi causa) in sede di stipula della Convenzione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto unilaterale trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Tra questi, quelli di maggior rilievo sono il vincolo temporale di cessione ovvero la locazione permanente (oggi trasformata in venticinquennale), i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi (Leggi n. 457/78, n. 179/92 e L.R. n.12/99) e il prezzo massimo di cessione e/o locazione (art. 35 L. 865/71).

Risulta ormai pacifico per la giurisprudenza (Cassazione, 6 agosto 1987 n°6748 - Cassazione, Sezione 3^a Civile, Sentenza n. 20600 del 14/10/2015; Consiglio di Stato, Sezione 5^a Sentenza n. 4749 del 16/11/2016) che tali vincoli, non si applicano alla procedura esecutiva. Nell'ipotesi, più plausibile, di efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento non producono effetti neanche nei confronti dell'aggiudicatario che acquista il bene al valore di mercato ai sensi dell'art. 568 cpc. In questo modo, la finalità della procedura, che è quella di ottenere il più alto corrispettivo dal trasferimento del bene (pari al contenuto effettivo della garanzia patrimoniale) viene salvaguardata..

Per quanto sin qui evidenziato il sottoscritto Esperto ha provveduto quindi a Stimare il bene pignorato LIBERO dai "VINCOLI SOCIALI" trascritti ovvero a determinare il valore dei beni pignorati ai sensi dell'art.568 c.p.c., rimettendosi comunque alle eventuali valutazioni e/o determinazioni del G.E. in merito all'efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento sui vincoli stessi.

**BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 25,
PIANO S1**

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

BENE N° 47 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 1 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 17 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. edilizia

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;
- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;
- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);
- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;
- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;
- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. edilizia

- il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio

del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della Soc. Coop. edilizia - e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".

- la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;

- è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanentemente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;

- Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;

- il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);

- le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;

- qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;

- (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;

- (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;

E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio

del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma -

Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.

BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 25, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 47 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 1 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.

BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 25, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.

PARTI COMUNI

BENE N° 47 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 1 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;

- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 20,00 - Cantina 0,19

Tabella B " Scale - Ascensore" scala B - Appartamento 35,41 - Cantina 0,30

BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 25, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B " Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 47 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 1 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 25, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 47 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 1 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 4 posto al PRIMO PIANO della SCALA B risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica dell'angolo cottura e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale.

E' presente un condizionatore a pompa di calore con unità esterna.

La CANTINA 4/B al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 25, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 47 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 1 - T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/07/2015
- Scadenza contratto: 30/06/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 478,34

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 478,34

Il beni pignorati (LOTTO 24) sono stati concessi in locazione per anni 8 + 4 - a socia della Società [Cooperativa associata alla Soc. Coop. Edilizia]. Il Custode nominato ha inviato al conduttore immediata disdetta del rapporto locativo. Tale disdetta, nel caso in oggetto, è risultata tempestiva ai fini dell'interruzione del rapporto alla prima scadenza contrattuale, 30/06/2023, in quanto è stata ricevuta entro i 6 mesi antecedenti alla scadenza stessa.

Il contratto di locazione risulta quindi opponibile fino a tale data.

Il sottoscritto Esperto ha operato una decurtazione al valore di stima (Cfr. adeguamenti per stato di possesso) che tiene conto dei seguenti aspetti: indisponibilità dell'immobile all'aggiudicazione e numero di anni alla liberazione dello stesso; - "qualità" della locazione.

BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 25, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Vedasi quanto riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 47 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 1 - T

BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 25, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaic	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaic	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006		Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006		Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	16/06/2006	38734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di provenienza reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 47 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 1 - T

BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 25, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di
Contro Società Cooperativa Edilizia
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di
Contro Società Cooperativa Edilizia

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 47 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 1 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";
- Rete Ecologica: nulla da segnalare;
- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):
- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;
- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 25, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 47 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 1 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato né procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 25, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 47 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 1 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.200,00

Gli importi sopra evidenziati sono stati desunti dalla documentazione e dalle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio. Si precisa che l'importo delle spese per l'anno in corso e precedente sopra evidenziato, è relativo a quanto risulta dovuto dal conduttore (ovvero del locatario). (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati.

N.B. per le spese condominiali occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". Per anno in corso si intende non l'anno solare (per intenderci, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 25, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.

LOTTO 25

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 49** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 5, piano 1 - T
- **Bene N° 50** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 27, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°5 sita al piano terra della stessa Scala.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 27, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 27) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,00 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione

corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 27, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

TITOLARITÀ

BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1 - T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore esecutato con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società eseguita ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 27, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore esecutato con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società esecuta ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

CONFINI

BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1 - T

L'Appartamento confina: a nord ed ovest con distacco su corte esclusiva, ad est con vano scala, a sud con corridoio comune, salvo altri.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune su due lati, cantina n° 6, salvo altri.

BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 27, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 25; - posto auto n° 29; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,40 mq	85,40 mq	1,00	85,40 mq	2,70 m	1
balcone	4,60 mq	5,60 mq	0,25	1,40 mq	2,70 m	1
cantina	2,60 mq	3,30 mq	0,20	0,66 mq	3,15 m	T

Totale superficie convenzionale:	87,46 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	87,46 mq	

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 18/03/2019.

BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 27, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,00 mq	13,50 mq	0,35	4,72 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,72 mq		

Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 18/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30

Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67

Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 56 Categoria A2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 27, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00

Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 14/07/2010		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. vari Categoria C6

Dal 14/07/2010 al 26/05/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 529 Categoria C6
------------------------------	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1 - T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	56		A2	5	5 vani	Totale: 87 m ² Totale escluse aree scoperte: 86 m ² mq	697,22 €	1 - T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 27, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	529		C6	12	12 mq	12 mq mq	41,52 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

PRECISAZIONI

BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1 - T

Gravano sul bene pignorato una serie di vincoli "sociali" che, in ossequio alla normativa vigente, discendono dalle obbligazioni e dagli impegni assunti dal Concessionario (per se e suoi aventi causa) in sede di stipula della Convenzione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto unilaterale trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Tra questi, quelli di maggior rilievo sono il vincolo temporale di cessione ovvero la locazione permanente (oggi trasformata in venticinquennale), i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi (Leggi n. 457/78, n. 179/92 e L.R. n.12/99) e il prezzo massimo di cessione e/o locazione (art. 35 L. 865/71).

Risulta ormai pacifico per la giurisprudenza (Cassazione, 6 agosto 1987 n°6748 - Cassazione, Sezione 3^a Civile, Sentenza n. 20600 del 14/10/2015; Consiglio di Stato, Sezione 5^a Sentenza n. 4749 del 16/11/2016) che tali vincoli, non si applicano alla procedura esecutiva. Nell'ipotesi, più plausibile, di efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento non producono effetti neanche nei confronti dell'aggiudicatario che acquista il bene al valore di mercato ai sensi dell'art. 568 cpc. In questo modo, la finalità della procedura, che è quella di ottenere il più alto corrispettivo dal trasferimento del bene (pari al contenuto effettivo della garanzia patrimoniale) viene salvaguardata.

Per quanto sin qui evidenziato il sottoscritto Esperto ha provveduto quindi a Stimare il bene pignorato LIBERO dai "VINCOLI SOCIALI" trascritti ovvero a determinare il valore dei beni pignorati ai sensi dell'art.568 c.p.c., rimettendosi comunque alle eventuali valutazioni e/o determinazioni del G.E. in merito all'efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento sui vincoli stessi.

**BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 27,
PIANO S1**

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

**BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA
B, INTERNO 5, PIANO 1 - T**

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 17 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. edilizia

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;
- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;
- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);
- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;
- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;
- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. edilizia

- il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito

dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio
del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero
48767 di formalità - a favore della Soc. Coop. edilizia - e contro il Comune di Roma
- sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023
particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".
- la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;
- è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;
- Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;
- il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);
- le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;
- qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;
- (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;
- (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;

E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.

BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 27, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.

BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 27, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.

PARTI COMUNI

BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;
- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 20,04 - Cantina 0,19

Tabella B "Scale - Ascensore" scala B - Appartamento 40,62 - Cantina 0,30

BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 27, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B "Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 27, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio(Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 5 posto al PRIMO PIANO della SCALA B risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di cucina e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale.

La CANTINA 5/B al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 27, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1 - T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 24/10/2014
- Scadenza contratto: 31/10/2022

Canoni di locazione

Canone mensile: € 511,34

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 511,34

Il beni pignorati (LOTTO 25) sono stati concessi in locazione per anni 8 + 4 - a socio della Società (Cooperativa associata alla Soc. Coop. Edilizia). Il Custode nominato ha inviato al conduttore immediata disdetta del rapporto locativo. Tale disdetta, nel caso in oggetto, è risultata tempestiva ai fini dell'interruzione del rapporto alla prima scadenza contrattuale, 31/10/2022, in quanto è stata ricevuta entro i 6 mesi antecedenti alla scadenza stessa.

Il contratto di locazione risulta quindi opponibile fino a tale data.

Il sottoscritto Esperto ha operato una decurtazione al valore di stima (Cfr. adeguamenti per stato di possesso) che tiene conto dei seguenti aspetti: indisponibilità dell'immobile all'aggiudicazione e numero di anni alla liberazione dello stesso; - "qualità" della locazione.

BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 27, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Vedasi quanto riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1 - T

BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 27, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaic	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaic	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006		Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006		Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	16/06/2006	38734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di provenienza reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1 - T

BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 27, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di
Contro Società Cooperativa Edilizia
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13

comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di
Contro Società Cooperativa Edilizia

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";

- Rete Ecologica: nulla da segnalare;

- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):

- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;

- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 27, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato né procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il sottoscritto Esperto non ha reperito l'Attestato di Prestazione Energetica reso necessario a seguito della recente sostituzione della Caldaia. Non è stato possibile produrre tale Attestato in quanto non disponibili il libretto e la revisione periodica.

**BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 27,
PIANO S1**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA
B, INTERNO 5, PIANO 1 - T**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.000,00

Gli importi sopra evidenziati sono stati desunti dalla documentazione e dalle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio. Si precisa che l'importo delle spese per l'anno in corso e precedente sopra evidenziato, è relativo a quanto risulta dovuto dal conduttore (ovvero del locatario). (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati.

N.B. per le spese condominiali occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". Per anno in corso si intende non l'anno solare (per intenderci, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

**BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 27,
PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.

LOTTO 26

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 51** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 6, piano 2 - T
- **Bene N° 52** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 29, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 51 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°6 sita al piano terra della stessa Scala.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 52 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 29, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 29) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 51 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione

corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

BENE N° 52 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 29, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

TITOLARITÀ

BENE N° 51 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2 - T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore esecutato con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società eseguita ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

BENE N° 52 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 29, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore esecutato con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società esecuta ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

CONFINI

BENE N° 51 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2 - T

L'Appartamento confina: ad ovest con vano scala, a nord ed est con distacco su corte comune, a sud con corridoio comune.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n° 5, cantina n° 7, salvo altri.

BENE N° 52 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 29, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 27; - posto auto n° 31; - terrapieno; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 51 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,40 mq	85,40 mq	1,00	85,40 mq	2,70 m	2
balcone	4,60 mq	5,60 mq	0,25	1,40 mq	2,70 m	2
cantina	2,50 mq	3,30 mq	0,20	0,66 mq	3,15 m	T

Totale superficie convenzionale:	87,46 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	87,46 mq	

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

BENE N° 52 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 29, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,50 mq	14,50 mq	0,35	5,07 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				5,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,07 mq		

Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 51 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30

Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67

Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 57 Categoria A2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

**BENE N° 52 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 29,
PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00

Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 103 Categoria C6

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 51 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2 - T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	57		A2	5	5	Totale: 87 m ² Totale escluse aree scoperte: 86 m ² mq	697,22 €	2 - T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

BENE N° 52 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 29, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	103		C6	12	12 mq	12 mq mq	48,34 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

PRECISAZIONI

BENE N° 51 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2 - T

Gravano sul bene pignorato una serie di vincoli "sociali" che, in ossequio alla normativa vigente, discendono dalle obbligazioni e dagli impegni assunti dal Concessionario (per se e suoi aventi causa) in sede di stipula della Convenzione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto unilaterale trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Tra questi, quelli di maggior rilievo sono il vincolo temporale di cessione ovvero la locazione permanente (oggi trasformata in venticinquennale), i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi (Leggi n. 457/78, n. 179/92 e L.R. n.12/99) e il prezzo massimo di cessione e/o locazione (art. 35 L. 865/71).

Risulta ormai pacifico per la giurisprudenza (Cassazione, 6 agosto 1987 n°6748 - Cassazione, Sezione 3^a Civile, Sentenza n. 20600 del 14/10/2015; Consiglio di Stato, Sezione 5^a Sentenza n. 4749 del 16/11/2016) che tali vincoli, non si applicano alla procedura esecutiva. Nell'ipotesi, più plausibile, di efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento non producono effetti neanche nei confronti dell'aggiudicatario che acquista il bene al valore di mercato ai sensi dell'art. 568 cpc. In questo modo, la finalità della procedura, che è quella di ottenere il più alto corrispettivo dal trasferimento del bene (pari al contenuto effettivo della garanzia patrimoniale) viene salvaguardata..

Per quanto sin qui evidenziato il sottoscritto Esperto ha provveduto quindi a Stimare il bene pignorato LIBERO dai "VINCOLI SOCIALI" trascritti ovvero a determinare il valore dei beni pignorati ai sensi dell'art.568 c.p.c., rimettendosi comunque alle eventuali valutazioni e/o determinazioni del G.E. in merito all'efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento sui vincoli stessi.

BENE N° 52 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 29, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

BENE N° 51 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 17 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. edilizia

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;
- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;
- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);
- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;
- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;
- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. edilizia

- il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della Soc. Coop. edilizia - e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".
- la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;
- è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;
- Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;
- il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);
- le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;
- qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;
- (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;
- (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;

E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.

BENE N° 52 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 29, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 51 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.

BENE N° 52 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 29, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.

PARTI COMUNI

BENE N° 51 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;

- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 20,55 - Cantina 0,19

Tabella B "Scale - Ascensore" scala B - Appartamento 41,66 - Cantina 0,30

BENE N° 52 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 29, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B "Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 51 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 52 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 29, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 51 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala

"B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 6 posto al SECONDO PIANO della SCALA B risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di cucina e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale.

La CANTINA 6/B al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

BENE N° 52 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 29, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 51 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2 - T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/04/2016
- Scadenza contratto: 30/04/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 511,34

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 511,34

Il beni pignorati (LOTTO 26) sono stati concessi in locazione per anni 8 + 4 - a socio della Società (Cooperativa associata alla Soc. Coop. Edilizia). Il Custode nominato ha inviato al conduttore immediata disdetta del rapporto locativo. Tale disdetta, nel caso in oggetto, è risultata tempestiva ai fini dell'interruzione del rapporto alla prima scadenza contrattuale, 30/04/2024, in quanto è stata ricevuta entro i 6 mesi antecedenti alla scadenza stessa.

Il contratto di locazione risulta quindi opponibile fino a tale data.

Il sottoscritto Esperto ha operato una decurtazione al valore di stima (Cfr. adeguamenti per stato di possesso) che tiene conto dei seguenti aspetti: indisponibilità dell'immobile all'aggiudicazione e numero di anni alla liberazione dello stesso; - "qualità" della locazione.

BENE N° 52 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 29, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Vedasi quanto riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 51 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2 - T

BENE N° 52 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 29, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio	19/09/1978	3096	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	20/06/2003	11559	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006		Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006		Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	16/06/2006	38734	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di provenienza reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 51 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2 - T

BENE N° 52 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 29, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di
Contro Società Cooperativa Edilizia
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13

comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di
Contro Società Cooperativa Edilizia

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 51 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";

- Rete Ecologica: nulla da segnalare;

- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):

- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;

- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

BENE N° 52 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 29, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 51 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato né procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**BENE N° 52 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 29,
PIANO S1**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 51 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA
B, INTERNO 6, PIANO 2 - T**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 700,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.400,00

Gli importi sopra evidenziati sono stati desunti dalla documentazione e dalle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio. Si precisa che l'importo delle spese per l'anno in corso e precedente sopra evidenziato, è relativo a quanto risulta dovuto dal conduttore (ovvero del locatario). (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati.

N.B. per le spese condominiali occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". Per anno in corso si intende non l'anno solare (per intenderci, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

**BENE N° 52 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 29,
PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.

LOTTO 27

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 53** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 7, piano 2 - T
- **Bene N° 54** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 31, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 53 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 2 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere, ripostiglio, balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°7 sita al piano terra della stessa Scala.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 31, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 31) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 53 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 2 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione

corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 31, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

TITOLARITÀ

BENE N° 53 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 2 - T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore esecutato con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società eseguita ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 31, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore esecutato con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società esecuta ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

CONFINI

BENE N° 53 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 2 - T

L'Appartamento confina: a nord con corridoio comune, ad est e sud con distacco su corte comune, a ovest con appartamento interno 8, salvo altri.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n°6, distacco su corte comune, salvo altri.

BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 31, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 29; - posto auto n° 33; terrapieno; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 53 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 2 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	78,50 mq	1,00	78,50 mq	2,70 m	2
balcone	4,50 mq	5,40 mq	0,25	1,35 mq	2,70 m	2

cantina	2,60 mq	3,60 mq	0,20	0,72 mq	3,15 m	T
Totale superficie convenzionale:				80,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,57 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 31, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,50 mq	13,50 mq	0,35	4,72 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,72 mq		

Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 53 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 2 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30

Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67

Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 58 Categoria A2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 31, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00

Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67

Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 105 Categoria C6, Cons. i
------------------------------	--	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 53 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 2 - T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	58		A2	5	4,5	Totale: 80 m ² Totale escluse aree scoperte: 79 m ² mq	627,5 €	2 - T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale.

BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 31, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	105		C6	12	12 mq	12 mq mq	48,34 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

PRECISAZIONI

BENE N° 53 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 2 - T

Gravano sul bene pignorato una serie di vincoli "sociali" che, in ossequio alla normativa vigente, discendono dalle obbligazioni e dagli impegni assunti dal Concessionario (per se e suoi aventi causa) in sede di stipula della Convenzione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto unilaterale trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Tra questi, quelli di maggior rilievo sono il vincolo temporale di cessione ovvero la locazione permanente (oggi trasformata in venticinquennale), i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi (Leggi n. 457/78, n. 179/92 e L.R. n.12/99) e il prezzo massimo di cessione e/o locazione (art. 35 L. 865/71).

Risulta ormai pacifico per la giurisprudenza (Cassazione, 6 agosto 1987 n°6748 - Cassazione, Sezione 3^a Civile, Sentenza n. 20600 del 14/10/2015; Consiglio di Stato, Sezione 5^a Sentenza n. 4749 del 16/11/2016) che tali vincoli, non si applicano alla procedura esecutiva. Nell'ipotesi, più plausibile, di efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento non producono effetti neanche nei confronti dell'aggiudicatario che acquista il bene al valore di mercato ai sensi dell'art. 568 cpc. In questo modo, la finalità della procedura, che è quella di ottenere il più alto corrispettivo dal trasferimento del bene (pari al contenuto effettivo della garanzia patrimoniale) viene salvaguardata.

Per quanto sin qui evidenziato il sottoscritto Esperto ha provveduto quindi a Stimare il bene pignorato LIBERO dai "VINCOLI SOCIALI" trascritti ovvero a determinare il valore dei beni pignorati ai sensi dell'art.568 c.p.c., rimettendosi comunque alle eventuali valutazioni e/o determinazioni del G.E. in merito all'efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento sui vincoli stessi.

**BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 31,
PIANO S1**

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

**BENE N° 53 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA
B, INTERNO 7, PIANO 2 - T**

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 17 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. Edilizia

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;
- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;
- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);
- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;
- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;
- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. edilizia

- il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito

dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio
del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero
48767 di formalità - a favore della Soc. Coop. edilizia - e contro il Comune di Roma
- sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023
particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".
- la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;
- è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;
- Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;
- il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);
- le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;
- qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;
- (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;
- (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;

E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio

del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.

BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 31, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 53 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 2 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.

BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 31, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.

PARTI COMUNI

BENE N° 53 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 2 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;
- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 20,25 - Cantina 0,19

Tabella B "Scale - Ascensore" scala B - Appartamento 41,05 - Cantina 0,30

BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 31, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B "Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 53 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 2 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 31, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 53 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 2 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 7 posto al SECONDO PIANO della SCALA B risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di ANGOLO COTTURA e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale. Il bagno cieco è dotato di ventilazione meccanica.

La CANTINA 7/B al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate.

BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 31, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 53 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 2 - T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/02/2016
- Scadenza contratto: 31/01/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 478,34

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 478,34

Il beni pignorati (LOTTO 27) sono stati concessi in locazione per anni 8 + 4 - a Izabela socia della Società (Cooperativa associata alla Soc. Coop. Edilizia). Il Custode nominato ha inviato al conduttore immediata disdetta del rapporto locativo. Tale disdetta, nel caso in oggetto, è risultata tempestiva ai fini dell'interruzione del rapporto alla prima scadenza contrattuale, 31/01/2024, in quanto è stata ricevuta entro i 6 mesi antecedenti alla scadenza stessa.

Il contratto di locazione risulta quindi opponibile fino a tale data.

Il sottoscritto Esperto ha operato una decurtazione al valore di stima (Cfr. adeguamenti per stato di possesso) che tiene conto dei seguenti aspetti: indisponibilità dell'immobile all'aggiudicazione e numero di anni alla liberazione dello stesso; - "qualità" della locazione.

BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 31, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Vedasi quanto riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 53 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 2 - T

BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 31, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	C	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 16/06/2006	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Notaio	16/06/2006	38734		
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Roma 1	26/06/2006	83621	48767	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di provenienza reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 53 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 2 - T

BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 31, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di
Contro Società Cooperativa Edilizia
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del

12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di
Contro Società Cooperativa Edilizia

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 53 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 2 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";
- Rete Ecologica: nulla da segnalare;
- Carta della qualità: nulla da segnalare;
- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):
- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;
- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 31, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 53 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 2 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato né procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 31, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 53 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 2 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.600,00

Gli importi sopra evidenziati sono stati desunti dalla documentazione e dalle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio. Si precisa che l'importo delle spese per l'anno in corso e precedente sopra evidenziato, è relativo a quanto risulta dovuto dal conduttore (ovvero del locatario).

(cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati.

N.B. per le spese condominiali occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". Per anno in corso si intende non l'anno solare (per intenderci, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

**BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 31,
PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.

LOTTO 28

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 55** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 8, piano 2 - T
- **Bene N° 56** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 33, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 55 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 2 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, un bagno (cieco), una camera e balcone.

E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°8 sita al piano terra della stessa Scala.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 56 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 33, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 33) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,00 mq, quella convenzionale risulta di 4,90 mq.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 55 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 2 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data

13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

BENE N° 56 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 33, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

TITOLARITÀ

BENE N° 55 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 2 - T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore esecutato con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società esecuta ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

BENE N° 56 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 33, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore esecutato con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società esecuta ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

CONFINI

BENE N° 55 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 2 - T

L'Appartamento confina: ad ovest con appartamento interno 9, a nord con corridoio comune, ad est con appartamento interno 7, a sud con distacco su corte comune, salvo altri,

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n° 9, vano scala, salvo altri.

BENE N° 56 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 33, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 31, posto auto n°35, terrapieno; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 55 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 2 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,50 mq	55,50 mq	1,00	55,50 mq	2,70 m	2
balcone	5,10 mq	6,10 mq	0,25	1,52 mq	2,70 m	1
cantina	2,60 mq	3,30 mq	0,20	0,66 mq	3,15 m	T

Totale superficie convenzionale:	57,68 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	57,68 mq	

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

BENE N° 56 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 33, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	13,00 mq	14,00 mq	0,35	4,90 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,90 mq		

Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 55 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 2 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30

Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67

Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 59 Categoria A2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

BENE N° 56 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 33, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00

Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009	C	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 14/07/2010		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. vari Categoria C6

Dal 14/07/2010 al 26/05/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 531 Categoria C6
------------------------------	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 55 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 2 - T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	59		A2	5	3 vani	Totale: 58 m ² Totale escluse aree scoperte: 57 m ² mq	418,33 €	2 - T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:

- errore di rappresentazione del muro di confine graficizzato con una consistenza maggiore a discapito della superficie calpestabile.

E' necessario regolarizzare la suddetta difformità attraverso la presentazione presso l'AdE - Territorio di un atto aggiornamento all'Urbano; i costi stimati dal sottoscritto Esperto comprensivi di spese tecniche e diritti catastali sono pari ad euro 300,00.

**BENE N° 56 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 33,
PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	531		C6	12	13 mq	14 mq mq	44,98 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

PRECISAZIONI

BENE N° 55 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 2 - T

Gravano sul bene pignorato una serie di vincoli "sociali" che, in ossequio alla normativa vigente, discendono dalle obbligazioni e dagli impegni assunti dal Concessionario (per se e suoi aventi causa) in sede di stipula della Convenzione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto unilaterale trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Tra questi, quelli di maggior rilievo sono il vincolo temporale di cessione ovvero la locazione permanente (oggi trasformata in venticinquennale), i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi (Leggi n. 457/78, n. 179/92 e L.R. n.12/99) e il prezzo massimo di cessione e/o locazione (art. 35 L. 865/71).

Risulta ormai pacifico per la giurisprudenza (Cassazione, 6 agosto 1987 n°6748 - Cassazione, Sezione 3^a Civile, Sentenza n. 20600 del 14/10/2015; Consiglio di Stato, Sezione 5^a Sentenza n. 4749 del 16/11/2016) che tali vincoli, non si applicano alla procedura esecutiva. Nell'ipotesi, più plausibile, di efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento non producono effetti neanche nei confronti dell'aggiudicatario che acquista il bene al valore di mercato ai sensi dell'art. 568 cpc. In questo modo, la finalità della procedura, che è quella di ottenere il più alto corrispettivo dal trasferimento del bene (pari al contenuto effettivo della garanzia patrimoniale) viene salvaguardata.

Per quanto sin qui evidenziato il sottoscritto Esperto ha provveduto quindi a Stimare il bene pignorato LIBERO dai "VINCOLI SOCIALI" trascritti ovvero a determinare il valore dei beni pignorati ai sensi dell'art.568 c.p.c., rimettendosi comunque alle eventuali valutazioni e/o determinazioni del G.E. in merito all'efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento sui vincoli stessi.

**BENE N° 56 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 33,
PIANO S1**

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

**BENE N° 55 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA
B, INTERNO 8, PIANO 2 - T**

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 17 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. edilizia

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;
- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;
- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);
- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;
- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;
- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. edilizia

- il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito

dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio
del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero
48767 di formalità - a favore della Soc. Coop. edilizia - e contro il Comune di Roma
- sull'intera proprietà superficaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023
particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".
- la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;
- è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;
- Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;
- il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);
- le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;
- qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;
- (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;
- (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;

E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.

BENE N° 56 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 33, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 55 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 2 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.

BENE N° 56 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 33, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.

PARTI COMUNI

BENE N° 55 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 2 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;
- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 14,69 - Cantina 0,19

Tabella B "Scale - Ascensore" scala B - Appartamento 29,78 - Cantina 0,30

BENE N° 56 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 33, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B "Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 55 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 2 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 56 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 33, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 55 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 2 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 8 posto al SECONDO PIANO della SCALA B risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di angolo cottura e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale.

E' presente un condizionatore a pompa di calore con unità esterna.

La CANTINA 8/B al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

**BENE N° 56 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 33,
PIANO S1**

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a

mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 55 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 2 - T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/04/2011
- Scadenza contratto: 15/03/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 380,88

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 380,88

Il beni pignorati (LOTTO 28) sono stati concessi in locazione per anni 8 + 4 - a socio della Società (Cooperativa associata alla Soc. Coop. Edilizia). Il Custode nominato ha inviato al conduttore immediata disdetta del rapporto locativo. Tale disdetta, nel caso in oggetto, non è risultata tempestiva ai fini dell'interruzione del rapporto alla prima scadenza contrattuale 15/03/2019, in quanto non è stata ricevuta entro i 6 mesi antecedenti alla scadenza stessa.

Il contratto di locazione risulta quindi opponibile fino al 15/03/2023.

Il sottoscritto Esperto ha operato una decurtazione al valore di stima (Cfr. adeguamenti per stato di possesso) che tiene conto dei seguenti aspetti: indisponibilità dell'immobile all'aggiudicazione e numero di anni alla liberazione dello stesso; - "qualità" della locazione.

L'importo del suddetto canone è inferiore a quanto previsto originariamente in contratto in quanto, successivamente alla stipula dello stesso, il Comune di Roma ha provveduto a determinare i giusti canoni da applicare per la locazione degli immobili realizzati a seguito del contributo pubblico Regionale (Cfr. Comune di Roma - Dipartimento IX - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle miglorie dell'appartamento - prot. 35858 del 12/03/2014).

BENE N° 56 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 33, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Vedasi quanto riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 55 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 2 - T

BENE N° 56 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 33, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006		Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006		Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	16/06/2006	38734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di provenienza reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 55 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 2 - T

BENE N° 56 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 33, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficaria
Importo: € 5.400.000,00

A favore di

Contro Società Cooperativa Edilizia

Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018

Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087

Quota: piena proprietà superficaria

A favore di

Contro Società Cooperativa Edilizia

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 55 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 2 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";

- Rete Ecologica: nulla da segnalare;

- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):
- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;
- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

**BENE N° 56 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 33,
PIANO S1**

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 55 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA
B, INTERNO 8, PIANO 2 - T**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato né procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la

documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 56 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 33, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 55 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 2 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 500,00

Gli importi sopra evidenziati sono stati desunti dalla documentazione e dalle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio. Si precisa che l'importo delle spese per l'anno in corso e precedente sopra evidenziato, è relativo a quanto risulta dovuto dal conduttore (ovvero del locatario). (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati.

N.B. per le spese condominiali occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". Per anno in corso si intende non l'anno solare (per intenderci, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

**BENE N° 56 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 33,
PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.

LOTTO 29

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 57** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 9, piano 2 - T
- **Bene N° 58** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 35, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 57 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°9 sita al piano terra della stessa Scala.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 58 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 35, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 35) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,50 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 57 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione

corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

BENE N° 58 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 35, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

TITOLARITÀ

BENE N° 57 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2 - T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore esecutato con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società eseguita ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

BENE N° 58 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 35, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore esecutato con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società esecuta ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

CONFINI

BENE N° 57 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2 - T

L'Appartamento confina: a nord con corridoio comune, ad est con appartamento interno 8, a sud con distacco su corte comune, salvo altri.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n° 8, cantina n° 10 , salvo altri.

BENE N° 58 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 35, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra su due lati; - posto auto n° 33; - terrapieno; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 57 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	78,00 mq	1,00	78,00 mq	2,70 m	2
balcone	4,40 mq	5,40 mq	0,25	1,35 mq	2,70 m	2
cantina	2,60 mq	3,20 mq	0,20	0,64 mq	3,15 m	T

Totale superficie convenzionale:	79,99 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	79,99 mq	

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

BENE N° 58 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 35, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	13,50 mq	14,50 mq	0,35	5,07 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				5,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,07 mq		

Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 57 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30

Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67

Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 60 Categoria A2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

BENE N° 58 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 35, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00

Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019	E	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 14/07/2010		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. vari Categoria C6

Dal 14/07/2010 al 26/05/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 532 Categoria C6
------------------------------	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 57 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2 - T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	60		A2	5	4,5	Totale: 80 m ² Totale escluse aree scoperte: 79 m ² mq	627,5 €	2 - T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

BENE N° 58 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 35, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1023	9124	532		C6	12	12 mq	13 mq mq	41,52 €	S1		

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

PRECISAZIONI

BENE N° 57 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2 - T

Gravano sul bene pignorato una serie di vincoli "sociali" che, in ossequio alla normativa vigente, discendono dalle obbligazioni e dagli impegni assunti dal Concessionario (per se e suoi aventi causa) in sede di stipula della Convenzione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto unilaterale trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Tra questi, quelli di maggior rilievo sono il vincolo temporale di cessione ovvero la locazione permanente (oggi trasformata in venticinquennale), i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi (Leggi n. 457/78, n. 179/92 e L.R. n.12/99) e il prezzo massimo di cessione e/o locazione (art. 35 L. 865/71).

Risulta ormai pacifico per la giurisprudenza (Cassazione, 6 agosto 1987 n°6748 - Cassazione, Sezione 3^a Civile, Sentenza n. 20600 del 14/10/2015; Consiglio di Stato, Sezione 5^a Sentenza n. 4749 del 16/11/2016) che tali vincoli, non si applicano alla procedura esecutiva. Nell'ipotesi, più plausibile, di efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento non producono effetti neanche nei confronti dell'aggiudicatario che acquista il bene al valore di mercato ai sensi dell'art. 568 cpc. In questo modo, la finalità della procedura, che è quella di ottenere il più alto corrispettivo dal trasferimento del bene (pari al contenuto effettivo della garanzia patrimoniale) viene salvaguardata..

Per quanto sin qui evidenziato il sottoscritto Esperto ha provveduto quindi a Stimare il bene pignorato LIBERO dai "VINCOLI SOCIALI" trascritti ovvero a determinare il valore dei beni pignorati ai sensi dell'art.568 c.p.c., rimettendosi comunque alle eventuali valutazioni e/o determinazioni del G.E. in merito all'efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento sui vincoli stessi.

BENE N° 58 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 35, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

BENE N° 57 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 17 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. edilizia

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;
- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;
- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);
- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;
- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;
- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. edilizia

- il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della Soc. Coop. edilizia - e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".
- la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;
- è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;
- Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;
- il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);
- le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;
- qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;
- (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;
- (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;

E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.

BENE N° 58 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 35, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 57 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.

BENE N° 58 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 35, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.

PARTI COMUNI

BENE N° 57 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;

- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 20,21 - Cantina 0,19

Tabella B "Scale - Ascensore" scala B - Appartamento 46,18 - Cantina 0,29

BENE N° 58 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 35, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B "Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 57 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 58 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 35, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 57 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala

"B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 9 posto al SECONDO PIANO della SCALA B risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica dell'angolo cottura e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale.

La CANTINA 9/B al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

BENE N° 58 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 35, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 57 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2 - T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/12/2012
- Scadenza contratto: 30/11/2020

Canoni di locazione

Canone mensile: € 478,34

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 478,34

Il beni pignorati (LOTTO 24) sono stati concessi in locazione per anni 8 + 4 - a socio della Società ¹ (Cooperativa associata alla Soc. Coop. Edilizia ¹). Il Custode nominato ha inviato al conduttore immediata disdetta del rapporto locativo. Tale disdetta, nel caso in oggetto, è risultata tempestiva ai fini dell'interruzione del rapporto alla prima scadenza contrattuale, 30/11/2020, in quanto è stata ricevuta entro i 6 mesi antecedenti alla scadenza stessa.

Il contratto di locazione risulta quindi opponibile fino a tale data.

Il sottoscritto Esperto ha operato una decurtazione al valore di stima (Cfr. adeguamenti per stato di possesso) che tiene conto dei seguenti aspetti: indisponibilità dell'immobile all'aggiudicazione e numero di anni alla liberazione dello stesso; - "qualità" della locazione.

L'importo del suddetto canone è inferiore a quanto previsto originariamente in contratto in quanto, successivamente alla stipula dello stesso, il Comune di Roma ha provveduto a determinare i giusti canoni da applicare per la locazione degli immobili realizzati a seguito del contributo pubblico Regionale (Cfr. Comune di Roma - Dipartimento IX - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle miglie di dell'appartamento - prot. 35858 del 12/03/2014).

BENE N° 58 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 35, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Vedasi quanto riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 57 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2 - T

BENE N° 58 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 35, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006		Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006		Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	16/06/2006	38734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di provenienza reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 57 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2 - T

BENE N° 58 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 35, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628

Quota: piena proprietà superficiaria

Importo: € 5.400.000,00

A favore di

Contro Società Cooperativa Edilizia

Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018

Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087

Quota: piena proprietà superficiaria

A favore di

Contro Società Cooperativa Edilizia

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 57 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";

- Rete Ecologica: nulla da segnalare;

- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):
- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;
- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

**BENE N° 58 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 35,
PIANO S1**

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 57 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA
B, INTERNO 9, PIANO 2 - T**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato ne procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 58 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 35, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 57 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 700,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.400,00

Gli importi sopra evidenziati sono stati desunti dalla documentazione e dalle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio. Si precisa che l'importo delle spese per l'anno in corso e precedente sopra evidenziato, è relativo a quanto risulta dovuto dal conduttore (ovvero del locatario). (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati.

N.B. per le spese condominiali occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". Per anno in corso si intende non l'anno solare (per intenderci, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

**BENE N° 58 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 35,
PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.

LOTTO 30

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 59** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 10, piano 2 - T
- **Bene N° 60** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 40, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 59 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 2 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°10 sita al piano terra della stessa Scala.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 40, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 40) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 59 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 2 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione

corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 40, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

TITOLARITÀ

BENE N° 59 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 2 - T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore esecutato con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società eseguita ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 40, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore eseguito con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società eseguita ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

CONFINI

BENE N° 59 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 2 - T

L'Appartamento confina: a nord ed ovest con distacco su corte esclusiva, ad est con vano scala, a sud con corridoio comune, salvo altri.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n° 9, distacco su corte comune, salvo altri.

BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 40, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 39; - terrapieno su due lati; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 59 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 2 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,40 mq	85,40 mq	1,00	85,40 mq	2,70 m	2
balcone	4,60 mq	5,60 mq	0,25	1,40 mq	2,70 m	2
cantina	3,40 mq	4,70 mq	0,20	0,94 mq	3,15 m	T

Totale superficie convenzionale:				87,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,74 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 40, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,50 mq	14,50 mq	0,35	5,07 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				5,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,07 mq		

Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 59 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 2 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335

		Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67

Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 61 Categoria A2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 40, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00

Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 114 Categoria C6

--	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 59 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 2 - T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	61		A2	5	5 vani	Totale: 88 m ² Totale escluse aree scoperte: 87 m ² mq	697,22 €	2 - T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:

- assenza finestra
- lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali

Coerentemente con la situazione urbanistico - edilizia, è necessario regolarizzare le suddette difformità attraverso la presentazione presso l'AdE - Territorio di un atto aggiornamento all'Urbano; i costi stimati dal sottoscritto Esperto comprensivi di spese tecniche e diritti catastali sono pari ad euro 300,00.

BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 40, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	114		C6	12	12 mq	12 mq mq	48,34 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

PRECISAZIONI

BENE N° 59 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 2 - T

Gravano sul bene pignorato una serie di vincoli "sociali" che, in ossequio alla normativa vigente, discendono dalle obbligazioni e dagli impegni assunti dal Concessionario (per se e suoi aventi causa) in sede di stipula della Convenzione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto unilaterale trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Tra questi, quelli di maggior rilievo sono il vincolo temporale di cessione ovvero la locazione permanente (oggi trasformata in venticinquennale), i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi (Leggi n. 457/78, n. 179/92 e L.R. n.12/99) e il prezzo massimo di cessione e/o locazione (art. 35 L. 865/71).

Risulta ormai pacifico per la giurisprudenza (Cassazione, 6 agosto 1987 n°6748 - Cassazione, Sezione 3^a Civile, Sentenza n. 20600 del 14/10/2015; Consiglio di Stato, Sezione 5^a Sentenza n. 4749 del 16/11/2016) che tali vincoli, non si applicano alla procedura esecutiva. Nell'ipotesi, più plausibile, di efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento non producono effetti neanche nei confronti dell'aggiudicatario che acquista il bene al valore di mercato ai sensi dell'art. 568 cpc. In questo modo, la finalità della procedura, che è quella di ottenere il più alto corrispettivo dal trasferimento del bene (pari al contenuto effettivo della garanzia patrimoniale) viene salvaguardata.

Per quanto sin qui evidenziato il sottoscritto Esperto ha provveduto quindi a Stimare il bene pignorato LIBERO dai "VINCOLI SOCIALI" trascritti ovvero a determinare il valore dei beni pignorati ai sensi dell'art.568 c.p.c., rimettendosi comunque alle eventuali valutazioni e/o determinazioni del G.E. in merito all'efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento sui vincoli stessi.

**BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 40,
PIANO S1**

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

**BENE N° 59 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA
B, INTERNO 10, PIANO 2 - T**

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 17 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. edilizia

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;
- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;
- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);
- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;
- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;
- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. edilizia

- il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito

dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio
del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero
48767 di formalità - a favore della Soc. Coop. edilizia - e contro il Comune di Roma
- sull'intera proprietà superficaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023
particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".
- la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;
- è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;
- Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;
- il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);
- le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;
- qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;
- (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;
- (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;

E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.

BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 40, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 59 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 2 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.

BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 40, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.

PARTI COMUNI

BENE N° 59 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 2 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;
- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 20,24 - Cantina 0,26

Tabella B "Scale - Ascensore" scala B - Appartamento 46,25 - Cantina 0,39

BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 40, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B "Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 59 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 2 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 40, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 59 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 2 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio(Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 10 posto al SECONDO PIANO della SCALA B risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di cucina e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale.

La CANTINA 10/B al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

**BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 40,
PIANO S1**

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 59 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA
B, INTERNO 10, PIANO 2 - T**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/02/2015
- Scadenza contratto: 28/02/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 516,12

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 516,12

Il beni pignorati (LOTTO 30) sono stati concessi in locazione per anni 8 + 4 - a socio della Società (Cooperativa associata alla Soc. Coop. Edilizia). Il Custode nominato ha inviato al conduttore immediata disdetta del rapporto locativo. Tale disdetta, nel caso in oggetto, è risultata tempestiva ai fini dell'interruzione del rapporto alla prima scadenza contrattuale, 28/02/2023, in quanto è stata ricevuta entro i 6 mesi antecedenti alla scadenza stessa.

Il contratto di locazione risulta quindi opponibile fino a tale data.

Il sottoscritto Esperto ha operato una decurtazione al valore di stima (Cfr. adeguamenti per stato di possesso) che tiene conto dei seguenti aspetti: indisponibilità dell'immobile all'aggiudicazione e numero di anni alla liberazione dello stesso; - "qualità" della locazione.

**BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 40,
PIANO S1**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Vedasi quanto riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 59 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 2 - T

BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 40, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006		Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	16/06/2006	38734	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di provenienza reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 59 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 2 - T

BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 40, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di
Contro Società Cooperativa Edilizia
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6)

Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di
Contro Società Cooperativa Edilizia

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 59 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 2 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";
- Rete Ecologica: nulla da segnalare;
- Carta della qualità: nulla da segnalare;
- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):
- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;
- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

**BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 40,
PIANO S1**

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 59 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA
B, INTERNO 10, PIANO 2 - T**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato né procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

- modifica dei prospetti (presenza finestra non riportata in progetto - locale cantina)

Tale difformità può essere regolarizzata attraverso una SCIA edilizia a "sanatoria"; le spese relative alla pratica edilizia, comprensiva di diritti, sanzioni, spese tecniche sono stimate dal sottoscritto pari ad euro 3.200,00.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 40, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 59 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 2 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.600,00

Gli importi sopra evidenziati sono stati desunti dalla documentazione e dalle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio. Si precisa che l'importo delle spese per l'anno in corso e precedente sopra evidenziato, è relativo a quanto risulta dovuto dal conduttore (ovvero del locatario). (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati.

N.B. per le spese condominiali occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". Per anno in corso si intende non l'anno solare (per intenderci, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

**BENE N° 60 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 40,
PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.

LOTTO 31

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 61** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 11, piano 3 - T
- **Bene N° 62** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 39, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 61 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 3 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°11 sita al piano terra della stessa Scala.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 39, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 39) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,00 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 61 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 3 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione

corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 39, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

TITOLARITÀ

BENE N° 61 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 3 - T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore esecutato con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società eseguita ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 39, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore esegutato con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società eseguta ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

CONFINI

BENE N° 61 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 3 - T

L'Appartamento confina: ad ovest con vano scala, a nord ed est con distacco su corte comune, a sud con corridoio comune.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n° 12, vano scale, salvo altri.

BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 39, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 38; - posto auto n° 40; - terrapieno; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 61 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 3 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,30 mq	85,40 mq	1,00	85,40 mq	2,70 m	3
balcone	4,60 mq	5,60 mq	0,25	1,40 mq	2,70 m	3
cantina	4,10 mq	5,50 mq	0,20	1,10 mq	3,15 m	T

Totale superficie convenzionale:	87,90 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	87,90 mq	

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 39, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	13,00 mq	13,50 mq	0,35	4,72 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,72 mq		

Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 61 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 3 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30

Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67

Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 62 Categoria A2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 39, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00

Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67

Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 113 Categoria C6
------------------------------	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 61 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 3 - T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	62		A2	5	5	Totale: 88 m ² Totale escluse aree scoperte: 87 m ² mq	697,22 €	3 - T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:

- diversa distribuzione interna;
- lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali

Coerentemente con la situazione urbanistico - edilizia, è necessario regolarizzare le suddette difformità attraverso la presentazione presso l'AdE - Territorio di un atto aggiornamento all'Urbano; i costi stimati dal sottoscritto Esperto comprensivi di spese tecniche e diritti catastali sono pari ad euro 300,00.

**BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 39,
PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	113		C6	12	12 mq	12 mq mq	48,34 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

PRECISAZIONI

BENE N° 61 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 3 - T

Gravano sul bene pignorato una serie di vincoli "sociali" che, in ossequio alla normativa vigente, discendono dalle obbligazioni e dagli impegni assunti dal Concessionario (per se e suoi aventi causa) in sede di stipula della Convenzione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto unilaterale trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Tra questi, quelli di maggior rilievo sono il vincolo temporale di cessione ovvero la locazione permanente (oggi trasformata in venticinquennale), i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi (Leggi n. 457/78, n. 179/92 e L.R. n.12/99) e il prezzo massimo di cessione e/o locazione (art. 35 L. 865/71).

Risulta ormai pacifico per la giurisprudenza (Cassazione, 6 agosto 1987 n°6748 - Cassazione, Sezione 3^a Civile, Sentenza n. 20600 del 14/10/2015; Consiglio di Stato, Sezione 5^a Sentenza n. 4749 del 16/11/2016) che tali vincoli, non si applicano alla procedura esecutiva. Nell'ipotesi, più plausibile, di efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento non producono effetti neanche nei confronti dell'aggiudicatario che acquista il bene al valore di mercato ai sensi dell'art. 568 cpc. In questo modo, la finalità della procedura, che è quella di ottenere il più alto corrispettivo dal trasferimento del bene (pari al contenuto effettivo della garanzia patrimoniale) viene salvaguardata.

Per quanto sin qui evidenziato il sottoscritto Esperto ha provveduto quindi a Stimare il bene pignorato LIBERO dai "VINCOLI SOCIALI" trascritti ovvero a determinare il valore dei beni pignorati ai sensi dell'art.568 c.p.c., rimettendosi comunque alle eventuali valutazioni e/o determinazioni del G.E. in merito all'efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento sui vincoli stessi.

**BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 39,
PIANO S1**

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

**BENE N° 61 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA
B, INTERNO 11, PIANO 3 - T**

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 17 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. edilizia

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;
- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;
- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);
- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;
- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;
- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. edilizia

- il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito

dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio
del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero
48767 di formalità - a favore della Soc. Coop. edilizia - e contro il Comune di Roma
- sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023
particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".
- la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;
- è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;
- Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;
- il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);
- le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;
- qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;
- (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;
- (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;

E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.

BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 39, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 61 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 3 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.

BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 39, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.

PARTI COMUNI

BENE N° 61 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 3 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;
- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 20,76 - Cantina 0,32

Tabella B "Scale - Ascensore" scala B - Appartamento 47,43 - Cantina 0,48

BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 39, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B "Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 61 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 3 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 39, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 61 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 3 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 11 posto al TERZO PIANO della SCALA B risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in pelle/tessuto, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di cucina e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale.

E' presente un condizionatore a pompa di calore con unità esterna.

La CANTINA 11/B al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

**BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 39,
PIANO S1**

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 61 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA
B, INTERNO 11, PIANO 3 - T**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

I beni di cui al presente LOTTO sono detenuti senza titolo da:

**BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 39,
PIANO S1**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Vedasi quanto riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 61 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA
B, INTERNO 11, PIANO 3 - T**

**BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 39,
PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaic	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaic	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006		Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006		Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	16/06/2006	38734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di provenienza reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 61 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 3 - T

BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 39, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di
Contro Società Cooperativa Edilizia
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087

Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di
Contro Società Cooperativa Edilizia

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 61 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 3 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";

- Rete Ecologica: nulla da segnalare;

- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):

- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;

- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 39, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 61 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 3 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato né procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

- diversa distribuzione interna.

La difformità può essere regolarizzata attraverso la presentazione di una CILA in "sanatoria" per lavori già realizzati di manutenzione straordinaria); le spese relative alla pratica edilizia, comprensive di diritti, sanzioni (1.000,00 euro) e spese tecniche, sono stimate dal sottoscritto pari ad euro 2.200,00.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 39,
PIANO S1**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 61 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA
B, INTERNO 11, PIANO 3 - T**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.000,00

Gli importi sopra evidenziati sono stati desunti dalla documentazione e dalle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio. Si precisa che l'importo delle spese per l'anno in corso e precedente sopra evidenziato, è relativo a quanto risulta dovuto dal conduttore (ovvero del locatario). (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati.

N.B. per le spese condominiali occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". Per anno in corso si intende non l'anno solare (per intenderci, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

**BENE N° 62 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 39,
PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.

LOTTO 32

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 63** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 12, piano 3 - T
- **Bene N° 64** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 38, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 63 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 3 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere, ripostiglio, balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°12 sita al piano terra della stessa Scala.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 38, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 38) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,50 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 63 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 3 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione

corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 38, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

TITOLARITÀ

BENE N° 63 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 3 - T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore esecutato con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società eseguita ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 38, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore esecutato con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società esecuta ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

CONFINI

BENE N° 63 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 3 - T

L'Appartamento confina: a nord con corridoio comune, ad est e sud con distacco su corte comune, a ovest con appartamento interno 13, salvo altri.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n°11, cantina n°13, salvo altri.

BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 38, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 37; - posto auto n° 39; terrapieno; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 63 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 3 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	78,50 mq	1,00	78,50 mq	2,70 m	3
balcone	4,50 mq	5,40 mq	0,25	1,35 mq	2,70 m	3
cantina	2,50 mq	3,40 mq	0,20	0,68 mq	3,15 m	T

Totale superficie convenzionale:	80,53 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	80,53 mq	

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 38, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	13,50 mq	14,50 mq	0,35	5,07 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				5,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,07 mq		

Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 63 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 3 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30

Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67

Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 63 Categoria A2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 38, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00

Dal 05/07/2004 al 30/07/2004	C	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 14/07/2010		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. vari Categoria C6

Dal 14/07/2010 al 26/05/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 535 Categoria C6
------------------------------	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 63 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 3 - T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	63		A2	5	4,5	Totale: 80 m ² Totale escluse aree scoperte: 79 m ² mq	627,5 €	3 - T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale.

BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 38, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	535		C6	12	14 mq	14 mq mq	48,44 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

PRECISAZIONI

BENE N° 63 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 3 - T

Gravano sul bene pignorato una serie di vincoli "sociali" che, in ossequio alla normativa vigente, discendono dalle obbligazioni e dagli impegni assunti dal Concessionario (per se e suoi aventi causa) in sede di stipula della Convenzione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto unilaterale trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Tra questi, quelli di maggior rilievo sono il vincolo temporale di cessione ovvero la locazione permanente (oggi trasformata in venticinquennale), i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi (Leggi n. 457/78, n. 179/92 e L.R. n.12/99) e il prezzo massimo di cessione e/o locazione (art. 35 L. 865/71).

Risulta ormai pacifico per la giurisprudenza (Cassazione, 6 agosto 1987 n°6748 - Cassazione, Sezione 3^a Civile, Sentenza n. 20600 del 14/10/2015; Consiglio di Stato, Sezione 5^a Sentenza n. 4749 del 16/11/2016) che tali vincoli, non si applicano alla procedura esecutiva. Nell'ipotesi, più plausibile, di efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento non producono effetti neanche nei confronti dell'aggiudicatario che acquista il bene al valore di mercato ai sensi dell'art. 568 cpc. In questo modo, la finalità della procedura, che è quella di ottenere il più alto corrispettivo dal trasferimento del bene (pari al contenuto effettivo della garanzia patrimoniale) viene salvaguardata.

Per quanto sin qui evidenziato il sottoscritto Esperto ha provveduto quindi a Stimare il bene pignorato LIBERO dai "VINCOLI SOCIALI" trascritti ovvero a determinare il valore dei beni pignorati ai sensi dell'art.568 c.p.c., rimettendosi comunque alle eventuali valutazioni e/o determinazioni del G.E. in merito all'efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento sui vincoli stessi.

**BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 38,
PIANO S1**

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

**BENE N° 63 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA
B, INTERNO 12, PIANO 3 - T**

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 17 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. Edilizia - la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;
- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;
- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);
- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;
- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;
- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. edilizia Lega San

Paolo Auto - il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della Soc. Coop. edilizia - e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".
- la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;
- è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;
- Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;
- il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);
- le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;
- qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;
- (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;

- (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;

E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.

BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 38, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 63 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 3 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.

BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 38, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.

PARTI COMUNI

BENE N° 63 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 3 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;
- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 20,46 - Cantina 0,19

Tabella B "Scale - Ascensore" scala B - Appartamento 46,74 - Cantina 0,30

BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 38, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B "Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 63 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 3 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 38, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 63 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 3 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 12 posto al TERZO PIANO della SCALA B risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di ANGOLO COTTURA e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale. Il bagno cieco è dotato di ventilazione meccanica.

La CANTINA 12/B al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate.

BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 38, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 63 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 3 - T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/04/2011
- Scadenza contratto: 28/02/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 478,34

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 478,34

Il beni pignorati (LOTTO 32) sono stati concessi in locazione per anni 8 + 4 - a socia
della Società [Cooperativa associata alla Soc. Coop. Edilizia
(). Il Custode nominato ha inviato al conduttore immediata disdetta del rapporto locativo. Tale disdetta, nel caso in oggetto, non è risultata tempestiva ai fini dell'interruzione del rapporto alla prima scadenza contrattuale, 28/02/2019, in quanto non è stata ricevuta entro i 6 mesi antecedenti alla scadenza stessa.

Il contratto di locazione risulta quindi opponibile fino al 28/02/2023.

Il sottoscritto Esperto ha operato una decurtazione al valore di stima (Cfr. adeguamenti per stato di possesso) che tiene conto dei seguenti aspetti: indisponibilità dell'immobile all'aggiudicazione e numero di anni alla liberazione dello stesso; - "qualità" della locazione.

L'importo del suddetto canone è inferiore a quanto previsto originariamente in contratto in quanto, successivamente alla stipula dello stesso, il Comune di Roma ha provveduto a determinare i giusti canoni da applicare per la locazione degli immobili realizzati a seguito del contributo pubblico Regionale (Cfr. Comune di Roma - Dipartimento IX - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle migliorie dell'appartamento - prot. 35858 del 12/03/2014).

BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 38, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Vedasi quanto riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 63 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 3 - T

BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 38, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaic	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Comune di Roma	30/07/2004	7	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1	28/09/2005	130337	77117
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio	16/06/2006	38734	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1	26/06/2006	83621	48767
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di provenienza reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 63 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 3 - T

BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 38, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di
Contro Società Cooperativa Edilizia
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di
Contro Società Cooperativa Edilizia

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 63 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 3 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";

- Rete Ecologica: nulla da segnalare;
- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):

- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;

- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 38, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 63 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 3 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);

- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).

- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato ne procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 38, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 63 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 3 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 700,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.400,00

Gli importi sopra evidenziati sono stati desunti dalla documentazione e dalle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio. Si precisa che l'importo delle spese per l'anno in corso e precedente sopra evidenziato, è relativo a quanto risulta dovuto dal conduttore (ovvero del locatario). (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati.

N.B. per le spese condominiali occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". Per anno in corso si intende non l'anno solare (per intenderci, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

BENE N° 64 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 38, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.

LOTTO 33

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 65** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 13, piano 3 - T
- **Bene N° 66** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 37, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 65 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 3 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, un bagno (cieco), una camera e balcone.

E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°13 sita al piano terra della stessa Scala.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 66 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 37, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 37) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,50 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 65 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 3 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data

13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

BENE N° 66 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 37, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

TITOLARITÀ

BENE N° 65 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 3 - T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore esecutato con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società esecuta ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

BENE N° 66 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 37, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore esegutato con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società eseguta ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

CONFINI

BENE N° 65 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 3 - T

L'Appartamento confina: ad ovest con appartamento interno 14, a nord con corridoio comune, ad est con appartamento interno 12, a sud con distacco su corte comune, salvo altri,

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n° 12, cantina n° 14, salvo altri.

BENE N° 66 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 37, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra su due lati; - posto auto n° 38; -terrapieno; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 65 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 3 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,50 mq	55,50 mq	1,00	55,50 mq	2,70 m	3
balcone	5,10 mq	6,10 mq	0,25	1,52 mq	2,70 m	3
cantina	2,60 mq	3,30 mq	0,20	0,66 mq	3,15 m	T

Totale superficie convenzionale:	57,68 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	57,68 mq	

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

BENE N° 66 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 37, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	13,50 mq	14,50 mq	0,35	5,07 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				5,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,07 mq		

Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 65 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 3 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30

Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67

Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 64 Categoria A2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

BENE N° 66 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 37, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00

Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 14/07/2010		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. vari Categoria C6

Dal 14/07/2010 al 26/05/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 534 Categoria C6
------------------------------	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 65 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 3 - T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	64		A2	5	3 vani	Totale: 58 m ² Totale escluse aree scoperte: 57 m ² mq	418,33 €	3 - T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:

- errore di rappresentazione del muro di confine graficizzato con una consistenza maggiore a discapito della superficie calpestabile.

E' necessario regolarizzare la suddetta difformità attraverso la presentazione presso l'AdE - Territorio di un atto aggiornamento all'Urbano; i costi stimati dal sottoscritto Esperto comprensivi di spese tecniche e diritti catastali sono pari ad euro 300,00.

BENE N° 66 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 37, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	534		C6	12	14 mq	14 mq mq	48,44 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

PRECISAZIONI

BENE N° 65 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 3 - T

Gravano sul bene pignorato una serie di vincoli "sociali" che, in ossequio alla normativa vigente, discendono dalle obbligazioni e dagli impegni assunti dal Concessionario (per se e suoi aventi causa) in sede di stipula della Convenzione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto unilaterale trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Tra questi, quelli di maggior rilievo sono il vincolo temporale di cessione ovvero la locazione permanente (oggi trasformata in venticinquennale), i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi (Leggi n. 457/78, n. 179/92 e L.R. n.12/99) e il prezzo massimo di cessione e/o locazione (art. 35 L. 865/71).

Risulta ormai pacifico per la giurisprudenza (Cassazione, 6 agosto 1987 n°6748 - Cassazione, Sezione 3^a Civile, Sentenza n. 20600 del 14/10/2015; Consiglio di Stato, Sezione 5^a Sentenza n. 4749 del 16/11/2016) che tali vincoli, non si applicano alla procedura esecutiva. Nell'ipotesi, più plausibile, di efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento non producono effetti neanche nei confronti dell'aggiudicatario che acquista il bene al valore di mercato ai sensi dell'art. 568 cpc. In questo modo, la finalità della procedura, che è quella di ottenere il più alto corrispettivo dal trasferimento del bene (pari al contenuto effettivo della garanzia patrimoniale) viene salvaguardata.

Per quanto sin qui evidenziato il sottoscritto Esperto ha provveduto quindi a Stimare il bene pignorato LIBERO dai "VINCOLI SOCIALI" trascritti ovvero a determinare il valore dei beni pignorati ai sensi dell'art.568 c.p.c., rimettendosi comunque alle eventuali valutazioni e/o determinazioni del G.E. in merito all'efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento sui vincoli stessi.

**BENE N° 66 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 37,
PIANO S1**

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

**BENE N° 65 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA
B, INTERNO 13, PIANO 3 - T**

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 17 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. edilizia

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;
- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;
- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);
- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;
- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;
- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. edilizia

- il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito

dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio
del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero
48767 di formalità - a favore della Soc. Coop. edilizia - e contro il Comune di Roma
- sull'intera proprietà superficaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023
particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".
- la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;
- è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;
- Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;
- il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);
- le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;
- qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;
- (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;
- (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;

E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.

BENE N° 66 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 37, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 65 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 3 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.

BENE N° 66 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 37, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.

PARTI COMUNI

BENE N° 65 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 3 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;
- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 14,84 - Cantina 0,19

Tabella B " Scale - Ascensore" scala B - Appartamento 37,73 - Cantina 0,30

BENE N° 66 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 37, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B " Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 65 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 3 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 66 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 37, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 65 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 3 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 13 posto al TERZO PIANO della SCALA B risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di angolo cottura e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale.

La CANTINA 13/B al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

BENE N° 66 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 37, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 65 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 3 - T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/04/2011
- Scadenza contratto: 01/03/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 380,88

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 380,88

Il beni pignorati (LOTTO 33) sono stati concessi in locazione per anni 8 + 4 - a socio della Società (Cooperativa associata alla Soc. Coop. Edilizia). Il Custode nominato ha inviato al conduttore immediata disdetta del rapporto locativo. Tale disdetta, nel caso in oggetto, non è risultata tempestiva ai fini dell'interruzione del rapporto alla prima scadenza contrattuale 01/03/2019, in quanto non è stata ricevuta entro i 6 mesi antecedenti alla scadenza stessa.

Il contratto di locazione risulta quindi opponibile fino al 01/03/2023.

Il sottoscritto Esperto ha operato una decurtazione al valore di stima (Cfr. adeguamenti per stato di possesso) che tiene conto dei seguenti aspetti: indisponibilità dell'immobile all'aggiudicazione e numero di anni alla liberazione dello stesso; - "qualità" della locazione.

L'importo del suddetto canone è inferiore a quanto previsto originariamente in contratto in quanto, successivamente alla stipula dello stesso, il Comune di Roma ha provveduto a determinare i giusti canoni da applicare per la locazione degli immobili realizzati a seguito del contributo pubblico Regionale (Cfr. Comune di Roma - Dipartimento IX - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle miglieorie dell'appartamento - prot. 35858 del 12/03/2014).

BENE N° 66 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 37, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Vedasi quanto riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 65 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 3 - T

BENE N° 66 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 37, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaic	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006		Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	16/06/2006	38734	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di provenienza reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 65 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 3 - T

BENE N° 66 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 37, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di
Contro Società Cooperativa Edilizia
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6)

Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di
Contro Società Cooperativa Edilizia

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 65 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 3 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";
- Rete Ecologica: nulla da segnalare;
- Carta della qualità: nulla da segnalare;
- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):
- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;
- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

**BENE N° 66 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 37,
PIANO S1**

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 65 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA
B, INTERNO 13, PIANO 3 - T**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato né procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 66 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 37, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 65 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 3 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.200,00

Gli importi sopra evidenziati sono stati desunti dalla documentazione e dalle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio. Si precisa che l'importo delle spese per l'anno in corso e precedente sopra evidenziato, è relativo a quanto risulta dovuto dal conduttore (ovvero del locatario).

(cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati.

N.B. per le spese condominiali occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". Per anno in corso si intende non l'anno solare (per intenderci, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

**BENE N° 66 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 37,
PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.

LOTTO 34

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 67** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 14, piano 3 - T
- **Bene N° 68** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 36, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 67 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 3 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°14 sita al piano terra della stessa Scala.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 68 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 36, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 36) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 67 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 3 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione

corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

BENE N° 68 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 36, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

TITOLARITÀ

BENE N° 67 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 3 - T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore esecutato con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società eseguita ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

BENE N° 68 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 36, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore eseguito con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società eseguita ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

CONFINI

BENE N° 67 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 3 - T

L'Appartamento confina: a nord con corridoio comune, ad est con appartamento interno 13, a sud con distacco su corte comune, salvo altri.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n° 13, cantina n° 15 , salvo altri.

BENE N° 68 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 36, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra su due lati; - posto auto n° 34; - terrapieno; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 67 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 3 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	78,00 mq	1,00	78,00 mq	2,70 m	3
balcone	4,40 mq	5,40 mq	0,25	1,35 mq	2,70 m	3
cantina	2,60 mq	3,30 mq	0,20	0,66 mq	3,15 m	T

Totale superficie convenzionale:	80,01 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	80,01 mq	

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 18/03/2019.

BENE N° 68 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 36, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,50 mq	13,50 mq	0,35	4,72 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,72 mq		

Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 18/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 67 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 3 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30

Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67

Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 65 Categoria A2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

BENE N° 68 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 36, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00

Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 14/07/2010		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. vari Categoria C6

Dal 14/07/2010 al 26/05/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 533 Categoria C6
------------------------------	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 67 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 3 - T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	65		A2	5	4,5	Totale: 80 m ² Totale escluse aree scoperte: 79 m ² mq	627,5 €	3 - T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

BENE N° 68 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 36, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.				catastale			
	1023	9124	533		C6	12	13 mq	13 mq mq	44,98 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

PRECISAZIONI

BENE N° 67 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 3 - T

Gravano sul bene pignorato una serie di vincoli "sociali" che, in ossequio alla normativa vigente, discendono dalle obbligazioni e dagli impegni assunti dal Concessionario (per se e suoi aventi causa) in sede di stipula della Convenzione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto unilaterale trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Tra questi, quelli di maggior rilievo sono il vincolo temporale di cessione ovvero la locazione permanente (oggi trasformata in venticinquennale), i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi (Leggi n. 457/78, n. 179/92 e L.R. n.12/99) e il prezzo massimo di cessione e/o locazione (art. 35 L. 865/71).

Risulta ormai pacifico per la giurisprudenza (Cassazione, 6 agosto 1987 n°6748 - Cassazione, Sezione 3^a Civile, Sentenza n. 20600 del 14/10/2015; Consiglio di Stato, Sezione 5^a Sentenza n. 4749 del 16/11/2016) che tali vincoli, non si applicano alla procedura esecutiva. Nell'ipotesi, più plausibile, di efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento non producono effetti neanche nei confronti dell'aggiudicatario che acquista il bene al valore di mercato ai sensi dell'art. 568 cpc. In questo modo, la finalità della procedura, che è quella di ottenere il più alto corrispettivo dal trasferimento del bene (pari al contenuto effettivo della garanzia patrimoniale) viene salvaguardata.

Per quanto sin qui evidenziato il sottoscritto Esperto ha provveduto quindi a Stimare il bene pignorato LIBERO dai "VINCOLI SOCIALI" trascritti ovvero a determinare il valore dei beni pignorati ai sensi dell'art.568 c.p.c., rimettendosi comunque alle eventuali valutazioni e/o determinazioni del G.E. in merito all'efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento sui vincoli stessi.

BENE N° 68 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 36, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

BENE N° 67 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 3 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 17 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. edilizia

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;
- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;
- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);
- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;
- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;
- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. edilizia

- il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio

del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della Soc. Coop. edilizia - e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".

- la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;

- è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;

- Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;

- il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);

- le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;

- qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;

- (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;

- (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;

E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio

del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma -

Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.

BENE N° 68 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 36, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 67 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 3 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.

BENE N° 68 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 36, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.

PARTI COMUNI

BENE N° 67 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 3 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;

- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 20,42 - Cantina 0,19

Tabella B " Scale - Ascensore" scala B - Appartamento 51,92 - Cantina 0,30

BENE N° 68 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 36, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B " Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 67 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 3 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 68 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 36, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 67 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 3 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 14 posto al TERZO PIANO della SCALA B risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica dell'angolo cottura e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale.

La CANTINA 14/B al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

BENE N° 68 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 36, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 67 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 3 - T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/08/2018

Canoni di locazione

Canone mensile: € 478,34

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 478,34

Contratto di locazione registrato in data successiva a quella di notifica del pignoramento, ovvero non opponibile alla procedura.

BENE N° 68 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 36, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Vedasi quanto riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 67 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 3 - T

BENE N° 68 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 36, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaic	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Notaio	20/06/2003	11559	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1	01/07/2003	57001	37706
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Comune di Roma	30/07/2004	7	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1	28/09/2005	130337	77117
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio	16/06/2006	38734	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1	26/06/2006	83621	48767
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di provenienza reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 67 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 3 - T

BENE N° 68 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 36, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di
Contro Società Cooperativa Edilizia
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di
Contro Società Cooperativa Edilizia

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 67 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 3 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";

- Rete Ecologica: nulla da segnalare;

- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):

- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;

- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

BENE N° 68 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 36, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 67 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 3 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);

- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).

- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato ne procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 68 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 36, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 67 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 3 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 200,00

Gli importi sopra evidenziati sono stati desunti dalla documentazione e dalle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio. Si precisa che l'importo delle spese per l'anno in corso e precedente sopra evidenziato, è relativo a quanto risulta dovuto dal conduttore (ovvero del locatario). (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati.

N.B. per le spese condominiali occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". Per anno in corso si intende non l'anno solare (per intenderci, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

BENE N° 68 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 36, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.

LOTTO 35

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 69** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 15, piano 3 - T
- **Bene N° 70** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 34, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 69 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 3 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°15 sita al piano terra della stessa Scala.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 70 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 34, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 34) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 14,00 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 69 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 3 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione

corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

BENE N° 70 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 34, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

TITOLARITÀ

BENE N° 69 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 3 - T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore esecutato con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società eseguita ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

BENE N° 70 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 34, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore eseguito con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società eseguita ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

CONFINI

BENE N° 69 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 3 - T

L'Appartamento confina: a nord ed ovest con distacco su corte esclusiva, ad est con vano scala, a sud con corridoio comune, salvo altri.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n° 14, cantina n° 16, salvo altri.

BENE N° 70 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 34, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 32; - posto auto n° 36; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 69 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 3 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,40 mq	85,40 mq	1,00	85,40 mq	2,70 m	3
balcone	4,60 mq	5,60 mq	0,25	1,40 mq	2,70 m	3
cantina	2,60 mq	3,30 mq	0,20	0,66 mq	3,15 m	T

Totale superficie convenzionale:	87,46 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	87,46 mq	

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

BENE N° 70 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 34, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	14,00 mq	14,50 mq	0,35	5,07 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				5,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,07 mq		

Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 69 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 3 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30

Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67

Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 66 Categoria A2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

**BENE N° 70 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 34,
PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00

Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 108 Categoria C6

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 69 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 3 - T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1023	9124	66		A2	5	5 vani	Totale: 87 m ² Totale escluse aree scoperte: 86 m ² mq	697,22 €	3 - T		

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

BENE N° 70 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 34, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1023	9124	108		C6	12	12 mq	12 mq mq	48,34 €	S1		

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

PRECISAZIONI

BENE N° 69 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 3 - T

Gravano sul bene pignorato una serie di vincoli "sociali" che, in ossequio alla normativa vigente, discendono dalle obbligazioni e dagli impegni assunti dal Concessionario (per se e suoi aventi causa) in sede di stipula della Convenzione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto unilaterale trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Tra questi, quelli di maggior rilievo sono il vincolo temporale di cessione ovvero la locazione permanente (oggi trasformata in venticinquennale), i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi (Leggi n. 457/78, n. 179/92 e L.R. n.12/99) e il prezzo massimo di cessione e/o locazione (art. 35 L. 865/71).

Risulta ormai pacifico per la giurisprudenza (Cassazione, 6 agosto 1987 n°6748 - Cassazione, Sezione 3^a Civile, Sentenza n. 20600 del 14/10/2015; Consiglio di Stato, Sezione 5^a Sentenza n. 4749 del 16/11/2016) che tali vincoli, non si applicano alla procedura esecutiva. Nell'ipotesi, più plausibile, di efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento non producono effetti neanche nei confronti dell'aggiudicatario che acquista il bene al valore di mercato ai sensi dell'art. 568 cpc. In questo modo, la finalità della procedura, che è quella di ottenere il più alto corrispettivo dal trasferimento del bene (pari al contenuto effettivo della garanzia patrimoniale) viene salvaguardata..

Per quanto sin qui evidenziato il sottoscritto Esperto ha provveduto quindi a Stimare il bene pignorato LIBERO dai "VINCOLI SOCIALI" trascritti ovvero a determinare il valore dei beni pignorati ai sensi dell'art.568 c.p.c., rimettendosi comunque alle eventuali valutazioni e/o determinazioni del G.E. in merito all'efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento sui vincoli stessi.

BENE N° 70 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 34, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

BENE N° 69 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 3 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 17 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. edilizia

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;
- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;
- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);
- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;
- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;
- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. edilizia

- il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio

del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della Soc. Coop. edilizia - e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".

- la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;

- è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanentemente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;

- Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;

- il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);

- le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;

- qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;

- (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;

- (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;

E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio

del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma -

Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.

BENE N° 70 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 34, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 69 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 3 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.

BENE N° 70 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 34, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.

PARTI COMUNI

BENE N° 69 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 3 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;

- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 20,45 - Cantina 0,19

Tabella B " Scale - Ascensore" scala B - Appartamento 52,00 - Cantina 0,30

BENE N° 70 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 34, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B " Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 69 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 3 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 70 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 34, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 69 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 3 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio(Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 15 posto al TERZO PIANO della SCALA B risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di cucina e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale.

La CANTINA 15/B al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

BENE N° 70 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 34, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 69 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 3 - T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/06/2017
- Scadenza contratto: 21/05/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 511,34

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 511,34

Il beni pignorati (LOTTO 35) sono stati concessi in locazione per anni 8 + 4 - a socio della Società [Cooperativa associata alla Soc. Coop. Edilizia]. Il Custode nominato ha inviato al conduttore immediata disdetta del rapporto locativo. Tale disdetta, nel caso in oggetto, è risultata tempestiva ai fini dell'interruzione del rapporto alla prima scadenza contrattuale, 21/05/2025, in quanto è stata ricevuta entro i 6 mesi antecedenti alla scadenza stessa.

Il contratto di locazione risulta quindi opponibile fino a tale data.

Il sottoscritto Esperto ha operato una decurtazione al valore di stima (Cfr. adeguamenti per stato di possesso) che tiene conto dei seguenti aspetti: indisponibilità dell'immobile all'aggiudicazione e numero di anni alla liberazione dello stesso; - "qualità" della locazione.

BENE N° 70 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 34, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Vedasi quanto riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 69 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 3 - T

BENE N° 70 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 34, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	Atto di Conferimento in Società				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Atto di espropriazione per pubblica utilità				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	16/06/2006	38734	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di provenienza reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 69 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 3 - T

BENE N° 70 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 34, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di
Contro Società Cooperativa Edilizia
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018

Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficaria
A favore di
Contro Società Cooperativa Edilizia

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 69 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 3 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";

- Rete Ecologica: nulla da segnalare;

- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):

- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;

- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

BENE N° 70 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 34, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 69 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 3 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato né procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 70 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 34, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 69 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 3 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 800,00

Gli importi sopra evidenziati sono stati desunti dalla documentazione e dalle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio. Si precisa che l'importo delle spese per l'anno in corso e precedente sopra evidenziato, è relativo a quanto risulta dovuto dal conduttore (ovvero del locatario). (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati.

N.B. per le spese condominiali occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". Per anno in corso si intende non l'anno solare (per intenderci, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

BENE N° 70 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 34, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.

LOTTO 36

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 71** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 16, piano 4 - T
- **Bene N° 72** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 32, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 71 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 4 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°16 sita al piano terra della stessa Scala.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 72 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 32, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 32) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 71 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 4 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione

corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

BENE N° 72 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 32, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

TITOLARITÀ

BENE N° 71 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 4 - T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore esecutato con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società eseguita ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

BENE N° 72 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 32, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore eseguito con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società eseguita ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

CONFINI

BENE N° 71 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 4 - T

L'Appartamento confina: ad ovest con vano scala, a nord ed est con distacco su corte comune, a sud con corridoio comune.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n° 15, cantina n° 17, salvo altri.

BENE N° 72 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 32, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 30; - posto auto n° 34; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 71 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 4 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,10 mq	85,40 mq	1,00	85,40 mq	2,70 m	4
balcone	4,60 mq	5,60 mq	0,25	1,40 mq	2,70 m	4
cantina	2,60 mq	3,30 mq	0,20	0,66 mq	3,15 m	T

Totale superficie convenzionale:	87,46 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	87,46 mq	

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 01/04/2019.

BENE N° 72 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 32, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,50 mq	13,50 mq	0,35	4,72 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,72 mq		

Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 01/04/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 71 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 4 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30

Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67

Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 67 Categoria A2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

BENE N° 72 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 32, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00

Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 106 Categoria C6

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 71 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 4 - T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1023	9124	67		A2	5	5	Totale: 87 m ² Totale escluse aree scoperte: 86 m ² mq	697,22 €	4 - T		

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:

- diversa distribuzione interna (realizzazione ampio locale privo di aeroilluminazione naturale);
- lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali

Coerentemente con la situazione urbanistico - edilizia, è necessario regolarizzare le suddette difformità attraverso la presentazione presso l'AdE - Territorio di un atto aggiornamento all'Urbano; i costi stimati dal sottoscritto Esperto comprensivi di spese tecniche e diritti catastali sono pari ad euro 300,00.

BENE N° 72 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 32, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	106		C6	12	12 mq	12 mq mq	48,34 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

PRECISAZIONI

BENE N° 71 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 4 - T

Gravano sul bene pignorato una serie di vincoli "sociali" che, in ossequio alla normativa vigente, discendono dalle obbligazioni e dagli impegni assunti dal Concessionario (per se e suoi aventi causa) in sede di stipula della Convenzione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto unilaterale trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Tra questi, quelli di maggior rilievo sono il vincolo temporale di cessione ovvero la locazione permanente (oggi trasformata in venticinquennale), i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi (Leggi n. 457/78, n. 179/92 e L.R. n.12/99) e il prezzo massimo di cessione e/o locazione (art. 35 L. 865/71).

Risulta ormai pacifico per la giurisprudenza (Cassazione, 6 agosto 1987 n°6748 - Cassazione, Sezione 3^a Civile, Sentenza n. 20600 del 14/10/2015; Consiglio di Stato, Sezione 5^a Sentenza n. 4749 del 16/11/2016) che tali vincoli, non si applicano alla procedura esecutiva. Nell'ipotesi, più plausibile, di efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento non producono effetti neanche nei confronti dell'aggiudicatario che acquista il bene al valore di mercato ai sensi dell'art. 568 cpc. In questo modo, la finalità della procedura, che è quella di ottenere il più alto corrispettivo dal trasferimento del bene (pari al contenuto effettivo della garanzia patrimoniale) viene salvaguardata.

Per quanto sin qui evidenziato il sottoscritto Esperto ha provveduto quindi a Stimare il bene pignorato LIBERO dai "VINCOLI SOCIALI" trascritti ovvero a determinare il valore dei beni pignorati ai sensi dell'art.568 c.p.c., rimettendosi comunque alle eventuali valutazioni e/o determinazioni del G.E. in merito all'efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento sui vincoli stessi.

**BENE N° 72 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 32,
PIANO S1**

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

**BENE N° 71 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA
B, INTERNO 16, PIANO 4 - T**

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 17 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. edilizia

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;
- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;
- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);
- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;
- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;
- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. edilizia

- il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito

dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio
del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero
48767 di formalità - a favore della Soc. Coop. edilizia - e contro il Comune di Roma
- sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023
particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".
- la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;
- è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;
- Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;
- il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);
- le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;
- qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;
- (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;
- (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;

E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.

BENE N° 72 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 32, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 71 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 4 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.

BENE N° 72 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 32, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.

PARTI COMUNI

BENE N° 71 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 4 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;
- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 20,97 - Cantina 0,19

Tabella B "Scale - Ascensore" scala B - Appartamento 53,32 - Cantina 0,30

BENE N° 72 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 32, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B "Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 71 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 4 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 72 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 32, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 71 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 4 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 16 posto al QUARTO PIANO della SCALA B risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di cucina e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale.

E' presente un condizionatore a pompa di calore con unità esterna.

La CANTINA 16/B al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

BENE N° 72 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 32, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 71 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 4 - T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/03/2011
- Scadenza contratto: 01/03/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 511,34

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 511,34

Il beni pignorati (LOTTO 36) sono stati concessi in locazione per anni 8 + 4 - ε socio della Società (Cooperativa associata alla Soc. Coop. Edilizia). Il Custode nominato ha inviato al conduttore immediata disdetta del rapporto locativo. Tale disdetta, nel caso in oggetto, non è risultata tempestiva ai fini dell'interruzione del rapporto alla prima scadenza contrattuale, 01/03/2019, in quanto è stata ricevuta entro i 6 mesi antecedenti alla scadenza stessa.

Il contratto di locazione risulta quindi opponibile fino al 01/03/2023.

Il sottoscritto Esperto ha operato una decurtazione al valore di stima (Cfr. adeguamenti per stato di possesso) che tiene conto dei seguenti aspetti: indisponibilità dell'immobile all'aggiudicazione e numero di anni alla liberazione dello stesso; - "qualità" della locazione.

L'importo del suddetto canone è inferiore a quanto previsto originariamente in contratto in quanto, successivamente alla stipula dello stesso, il Comune di Roma ha provveduto a determinare i giusti canoni da applicare per la locazione degli immobili realizzati a seguito del contributo pubblico Regionale (Cfr. Comune di Roma - Dipartimento IX - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle miglorie dell'appartamento - prot. 35858 del 12/03/2014).

**BENE N° 72 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 32,
PIANO S1**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Vedasi quanto riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 71 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA
B, INTERNO 16, PIANO 4 - T**

**BENE N° 72 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 32,
PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004		Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

al 16/06/2006				
	Comune di Roma	30/07/2004	7	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1	28/09/2005	130337	77117
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio	16/06/2006	38734	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1	26/06/2006	83621	48767
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di provenienza reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 71 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 4 - T

BENE N° 72 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 32, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di
Contro Società Cooperativa Edilizia
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di
Contro Società Cooperativa Edilizia

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 71 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 4 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";

- Rete Ecologica: nulla da segnalare;
- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):
- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;
- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

BENE N° 72 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 32, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 71 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 4 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato né procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

- diversa distribuzione interna (realizzazione locale privo di aeroilluminazione naturale);
- controsoffitto di altezza pari a 2,20 (non a norma)

La difformità può essere regolarizzata attraverso la presentazione di una CILA in "sanatoria" per lavori già realizzati di manutenzione straordinaria) e contestuale rimozione del controsoffitto non a norma; le spese relative alla pratica edilizia, comprensive di diritti, sanzioni (1.000,00 euro), spese tecniche e di ripristino sono stimate dal sottoscritto pari ad euro 2.700,00.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 72 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 32, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 71 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 4 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.600,00

Gli importi sopra evidenziati sono stati desunti dalla documentazione e dalle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio. Si precisa che l'importo delle spese per l'anno in corso e precedente sopra evidenziato, è relativo a quanto risulta dovuto dal conduttore (ovvero del locatario). (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati.

N.B. per le spese condominiali occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". Per anno in corso si intende non l'anno solare (per intenderci, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

BENE N° 72 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 32, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.

LOTTO 37

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 73** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 17, piano 4 - T
- **Bene N° 74** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 30, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 73 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 17, PIANO 4 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere, ripostiglio, balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°17 sita al piano terra della stessa Scala.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 74 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 30, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 30) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,50 mq, quella convenzionale risulta di 5,25 mq.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 73 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 17, PIANO 4 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione

corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

BENE N° 74 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 30, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

TITOLARITÀ

BENE N° 73 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 17, PIANO 4 - T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore esecutato con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società eseguita ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

BENE N° 74 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 30, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore esegutato con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società eseguta ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

CONFINI

BENE N° 73 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 17, PIANO 4 - T

L'Appartamento confina: a nord con corridoio comune, ad est e sud con distacco su corte comune, a ovest con appartamento interno 18, salvo altri.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n°16, cantina n°18, salvo altri.

BENE N° 74 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 30, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 28; - posto auto n° 32; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 73 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 17, PIANO 4 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	78,50 mq	1,00	78,50 mq	2,70 m	4
balcone	4,50 mq	5,40 mq	0,25	1,35 mq	2,70 m	4
cantina	2,60 mq	3,30 mq	0,20	0,66 mq	3,15 m	T

Totale superficie convenzionale:				80,51 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,51 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

BENE N° 74 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 30, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	13,50 mq	15,00 mq	0,35	5,25 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				5,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,25 mq		

Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 73 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 17, PIANO 4 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335

		Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67

Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 68 Categoria A2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

BENE N° 74 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 30, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00

Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 104

		Categoria C6
--	--	---------------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 73 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 17, PIANO 4 - T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	68		A2	5	4,5	Totale: 80 m ² Totale escluse aree scoperte: 79 m ² mq	627,5 €	4 - T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale.

BENE N° 74 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 30, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	104		C6	12	12 mq	12 mq mq	48,34 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

PRECISAZIONI

BENE N° 73 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 17, PIANO 4 - T

Gravano sul bene pignorato una serie di vincoli "sociali" che, in ossequio alla normativa vigente, discendono dalle obbligazioni e dagli impegni assunti dal Concessionario (per se e suoi aventi causa) in sede di stipula della Convenzione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto unilaterale trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Tra questi, quelli di maggior rilievo sono il vincolo temporale di cessione ovvero la locazione permanente (oggi trasformata in venticinquennale), i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi (Leggi n. 457/78, n. 179/92 e L.R. n.12/99) e il prezzo massimo di cessione e/o locazione (art. 35 L. 865/71).

Risulta ormai pacifico per la giurisprudenza (Cassazione, 6 agosto 1987 n°6748 - Cassazione, Sezione 3^a Civile, Sentenza n. 20600 del 14/10/2015; Consiglio di Stato, Sezione 5^a Sentenza n. 4749 del 16/11/2016) che tali vincoli, non si applicano alla procedura esecutiva. Nell'ipotesi, più plausibile, di efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento non producono effetti neanche nei confronti dell'aggiudicatario che acquista il bene al valore di mercato ai sensi dell'art. 568 cpc. In questo modo, la finalità della procedura, che è quella di ottenere il più alto corrispettivo dal trasferimento del bene (pari al contenuto effettivo della garanzia patrimoniale) viene salvaguardata..

Per quanto sin qui evidenziato il sottoscritto Esperto ha provveduto quindi a Stimare il bene pignorato LIBERO dai "VINCOLI SOCIALI" trascritti ovvero a determinare il valore dei beni pignorati ai sensi dell'art.568 c.p.c., rimettendosi comunque alle eventuali valutazioni e/o determinazioni del G.E. in merito all'efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento sui vincoli stessi.

BENE N° 74 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 30, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

BENE N° 73 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 17, PIANO 4 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 17 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. Edilizia

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;
- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;
- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);
- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;
- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;
- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. edilizia

- il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio

del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della Soc. Coop. edilizia - e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".

- la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;

- è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanentemente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;

- Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;

- il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);

- le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;

- qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;

- (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;

- (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;

E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio

del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma -

Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.

BENE N° 74 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 30, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 73 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 17, PIANO 4 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.

BENE N° 74 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 30, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.

PARTI COMUNI

BENE N° 73 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 17, PIANO 4 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;

- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 20,67 - Cantina 0,19

Tabella B " Scale - Ascensore" scala B - Appartamento 57,86 - Cantina 0,30

BENE N° 74 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 30, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B " Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 73 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 17, PIANO 4 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 74 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 30, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 73 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 17, PIANO 4 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 17 posto al QUARTO PIANO della SCALA B risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di ANGOLO COTTURA e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale. Il bagno cieco è dotato di ventilazione meccanica.

La CANTINA 17/B al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate.

BENE N° 74 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 30, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 73 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 17, PIANO 4 - T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/08/2018

Canoni di locazione

Canone mensile: € 478,34

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 478,34

Contratto di locazione registrato in data successiva a quella di notifica del pignoramento, ovvero non opponibile alla procedura.

BENE N° 74 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 30, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Vedasi quanto riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 73 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 17, PIANO 4 - T

BENE N° 74 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 30, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003		Atto di Conferimento in Società			

al 30/07/2004				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio	20/06/2003	11559	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1	01/07/2003	57001	37706
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Comune di Roma	30/07/2004	7	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1	28/09/2005	130337	77117
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006	Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio	16/06/2006	38734	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1	26/06/2006	83621	48767
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di provenienza reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 73 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 17, PIANO 4 - T

BENE N° 74 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 30, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di
Contro Società Cooperativa Edilizia
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di
Contro Società Cooperativa Edilizia

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 73 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 17, PIANO 4 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";

- Rete Ecologica: nulla da segnalare;

- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):

- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;

- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

BENE N° 74 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 30, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 73 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 17, PIANO 4 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);

- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).

- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato ne procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 74 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 30, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 73 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 17, PIANO 4 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.600,00

Gli importi sopra evidenziati sono stati desunti dalla documentazione e dalle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio. Si precisa che l'importo delle spese per l'anno in corso e precedente sopra evidenziato, è relativo a quanto risulta dovuto dal conduttore (ovvero del locatario). (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati.

N.B. per le spese condominiali occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". Per anno in corso si intende non l'anno solare (per intenderci, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

BENE N° 74 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 30, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.

LOTTO 38

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 75** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 18, piano 4 - T
- **Bene N° 76** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 28, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 75 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 4 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, un bagno (cieco), una camera e balcone.

E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°18 sita al piano terra della stessa Scala.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 76 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 28, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 28) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,00 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 75 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 4 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data

13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

BENE N° 76 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 28, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

TITOLARITÀ

BENE N° 75 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 4 - T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore esecutato con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società esecuta ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

BENE N° 76 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 28, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore esegutato con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società eseguta ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

CONFINI

BENE N° 75 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 4 - T

L'Appartamento confina: ad ovest con appartamento interno 19, a nord con corridoio comune, ad est con appartamento interno 17, a sud con distacco su corte comune, salvo altri,

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n° 17, cantina n° 19, salvo altri.

BENE N° 76 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 28, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 26; - posto auto n° 30; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 75 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 4 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,50 mq	55,50 mq	1,00	55,50 mq	2,70 m	4
balcone	5,10 mq	6,10 mq	0,25	1,52 mq	2,70 m	4
cantina	2,60 mq	3,30 mq	0,20	0,66 mq	3,15 m	T

Totale superficie convenzionale:	57,68 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	57,68 mq	

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 01/04/2019.

BENE N° 76 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 28, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,00 mq	13,50 mq	0,35	4,72 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,72 mq		

Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 01/04/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 75 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 4 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30

Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67

Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 69 Categoria A2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

**BENE N° 76 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 28,
PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00

Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 14/07/2010	C	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. vari Categoria C6

Dal 14/07/2010 al 26/05/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 530 Categoria C6
------------------------------	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 75 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 4 - T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	69		A2	5	3 vani	Totale: 58 m ² Totale escluse aree scoperte: 57 m ² mq	418,33 €	4 - T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale.

BENE N° 76 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 28, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	1023	9124	530		C6	12	11 mq	11 mq mq	38,06 €	S1	
--	------	------	-----	--	----	----	-------	----------	---------	----	--

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

PRECISAZIONI

BENE N° 75 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 4 - T

Gravano sul bene pignorato una serie di vincoli "sociali" che, in ossequio alla normativa vigente, discendono dalle obbligazioni e dagli impegni assunti dal Concessionario (per se e suoi aventi causa) in sede di stipula della Convenzione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto unilaterale trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Tra questi, quelli di maggior rilievo sono il vincolo temporale di cessione ovvero la locazione permanente (oggi trasformata in venticinquennale), i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi (Leggi n. 457/78, n. 179/92 e L.R. n.12/99) e il prezzo massimo di cessione e/o locazione (art. 35 L. 865/71).

Risulta ormai pacifico per la giurisprudenza (Cassazione, 6 agosto 1987 n°6748 - Cassazione, Sezione 3^a Civile, Sentenza n. 20600 del 14/10/2015; Consiglio di Stato, Sezione 5^a Sentenza n. 4749 del 16/11/2016) che tali vincoli, non si applicano alla procedura esecutiva. Nell'ipotesi, più plausibile, di efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento non producono effetti neanche nei confronti dell'aggiudicatario che acquista il bene al valore di mercato ai sensi dell'art. 568 cpc. In questo modo, la finalità della procedura, che è quella di ottenere il più alto corrispettivo dal trasferimento del bene (pari al contenuto effettivo della garanzia patrimoniale) viene salvaguardata..

Per quanto sin qui evidenziato il sottoscritto Esperto ha provveduto quindi a Stimare il bene pignorato LIBERO dai "VINCOLI SOCIALI" trascritti ovvero a determinare il valore dei beni pignorati ai sensi dell'art.568 c.p.c., rimettendosi comunque alle eventuali valutazioni e/o determinazioni del G.E. in merito all'efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento sui vincoli stessi.

BENE N° 76 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 28, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

BENE N° 75 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 4 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 17 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. edilizia

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;
- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;
- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);
- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;
- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;
- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. edilizia

- il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio

del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della Soc. Coop. edilizia - e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".

- la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;

- è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanentemente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;

- Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;

- il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);

- le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;

- qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;

- (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;

- (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;

E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio

del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma -

Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.

BENE N° 76 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 28, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 75 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 4 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.

BENE N° 76 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 28, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.

PARTI COMUNI

BENE N° 75 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 4 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;

- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 14,99 - Cantina 0,19

Tabella B " Scale - Ascensore" scala B - Appartamento 41,98 - Cantina 0,30

BENE N° 76 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 28, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B " Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 75 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 4 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 76 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 28, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 75 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 4 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 18 posto al QUARTO PIANO della SCALA B risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di angolo cottura e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale.

La CANTINA 18/B al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

BENE N° 76 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 28, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 75 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 4 - T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/04/2011
- Scadenza contratto: 28/02/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 380,88

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 380,88

Il beni pignorati (LOTTO 38) sono stati concessi in locazione per anni 8 + 4 - a socio della Società (Cooperativa associata alla Soc. Coop. Edilizia). Il Custode nominato ha inviato al conduttore immediata disdetta del rapporto locativo. Tale disdetta, nel caso in oggetto, non è risultata tempestiva ai fini dell'interruzione del rapporto alla prima scadenza contrattuale 28/02/2019, in quanto non è stata ricevuta entro i 6 mesi antecedenti alla scadenza stessa.

Il contratto di locazione risulta quindi opponibile fino al 28/02/2023.

Il sottoscritto Esperto ha operato una decurtazione al valore di stima (Cfr. adeguamenti per stato di possesso) che tiene conto dei seguenti aspetti: indisponibilità dell'immobile all'aggiudicazione e numero di anni alla liberazione dello stesso; - "qualità" della locazione.

L'importo del suddetto canone è inferiore a quanto previsto originariamente in contratto in quanto, successivamente alla stipula dello stesso, il Comune di Roma ha provveduto a determinare i giusti canoni da applicare per la locazione degli immobili realizzati a seguito del contributo pubblico Regionale (Cfr. Comune di Roma - Dipartimento IX - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle migliorie dell'appartamento - prot. 35858 del 12/03/2014).

BENE N° 76 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 28, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Vedasi quanto riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 75 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 4 - T

BENE N° 76 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 28, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notai	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006		Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006		Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	16/06/2006	38734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di provenienza reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 75 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 4 - T

BENE N° 76 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 28, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di
Contro Società Cooperativa Edilizia
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13

comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di
Contro Società Cooperativa Edilizia

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 75 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 4 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";

- Rete Ecologica: nulla da segnalare;

- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):

- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;

- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

BENE N° 76 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 28, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 75 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 4 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato né procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 76 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 28, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 75 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 4 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.200,00

Gli importi sopra evidenziati sono stati desunti dalla documentazione e dalle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio. Si precisa che l'importo delle spese per l'anno in corso e precedente sopra evidenziato, è relativo a quanto risulta dovuto dal conduttore (ovvero del locatario). (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati.

N.B. per le spese condominiali occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". Per anno in corso si intende non l'anno solare (per intenderci, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

**BENE N° 76 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 28,
PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.

LOTTO 39

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 77** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 19, piano 4 - T
- **Bene N° 78** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 26, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 77 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 19, PIANO 4 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°19 sita al piano terra della stessa Scala.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 78 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 26, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 26) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,90 mq.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 77 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 19, PIANO 4 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione

corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

BENE N° 78 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 26, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

TITOLARITÀ

BENE N° 77 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 19, PIANO 4 - T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore esecutato con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società eseguita ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

BENE N° 78 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 26, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore esecutato con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società esecuta ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

CONFINI

BENE N° 77 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 19, PIANO 4 - T

L'Appartamento confina: a nord con corridoio comune, ad est con appartamento interno 18, a sud con distacco su corte comune, salvo altri.

La Cantina al piano terra confina con: passaggio comune, cantina n° 18, cantina n° 20 , salvo altri.

BENE N° 78 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 26, PIANO S1

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra su due lati; - posto auto n° 28; - salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 77 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 19, PIANO 4 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	78,00 mq	1,00	78,00 mq	2,70 m	4
balcone	4,40 mq	5,40 mq	0,25	1,35 mq	2,70 m	4
cantina	2,60 mq	3,30 mq	0,20	0,66 mq	3,15 m	T

Totale superficie convenzionale:	80,01 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	80,01 mq	

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 01/04/2019.

BENE N° 78 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 26, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	13,50 mq	14,00 mq	0,35	4,90 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,90 mq		

Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento all'unità principale a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 01/04/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 77 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 19, PIANO 4 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30

Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67

Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 70 Categoria A2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

**BENE N° 78 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 26,
PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00

Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 14/07/2010		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. vari Categoria C6

Dal 14/07/2010 al 26/05/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 528 Categoria C6
------------------------------	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

BENE N° 77 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 19, PIANO 4 - T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	70		A2	5	4,5	Totale: 80 m ² Totale escluse aree scoperte: 79 m ² mq	627,5 €	4 - T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

BENE N° 78 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 26, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.				catastale			
	1023	9124	528		C6	12	13 mq	13 mq mq	44,98 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

PRECISAZIONI

BENE N° 77 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 19, PIANO 4 - T

Gravano sul bene pignorato una serie di vincoli "sociali" che, in ossequio alla normativa vigente, discendono dalle obbligazioni e dagli impegni assunti dal Concessionario (per se e suoi aventi causa) in sede di stipula della Convenzione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto unilaterale trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Tra questi, quelli di maggior rilievo sono il vincolo temporale di cessione ovvero la locazione permanente (oggi trasformata in venticinquennale), i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi (Leggi n. 457/78, n. 179/92 e L.R. n.12/99) e il prezzo massimo di cessione e/o locazione (art. 35 L. 865/71).

Risulta ormai pacifico per la giurisprudenza (Cassazione, 6 agosto 1987 n°6748 - Cassazione, Sezione 3^a Civile, Sentenza n. 20600 del 14/10/2015; Consiglio di Stato, Sezione 5^a Sentenza n. 4749 del 16/11/2016) che tali vincoli, non si applicano alla procedura esecutiva. Nell'ipotesi, più plausibile, di efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento non producono effetti neanche nei confronti dell'aggiudicatario che acquista il bene al valore di mercato ai sensi dell'art. 568 cpc. In questo modo, la finalità della procedura, che è quella di ottenere il più alto corrispettivo dal trasferimento del bene (pari al contenuto effettivo della garanzia patrimoniale) viene salvaguardata.

Per quanto sin qui evidenziato il sottoscritto Esperto ha provveduto quindi a Stimare il bene pignorato LIBERO dai "VINCOLI SOCIALI" trascritti ovvero a determinare il valore dei beni pignorati ai sensi dell'art.568 c.p.c., rimettendosi comunque alle eventuali valutazioni e/o determinazioni del G.E. in merito all'efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento sui vincoli stessi.

BENE N° 78 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 26, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PATTI

BENE N° 77 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 19, PIANO 4 - T

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 17 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. edilizia

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;
- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;
- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);
- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;
- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;
- non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. edilizia

- il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio

del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della Soc. Coop. edilizia - e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficiaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".

- la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;

- è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanentemente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;

- Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;

- il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);

- le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;

- qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;

- (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;

- (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;

E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio

del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma -

Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.

BENE N° 78 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 26, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 77 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 19, PIANO 4 - T

Lo stato di conservazione del bene risulta BUONO.

BENE N° 78 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 26, PIANO S1

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.

PARTI COMUNI

BENE N° 77 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 19, PIANO 4 - T

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;

- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.)

Millesimi di parti comuni:

Tabella A "Proprietà generale" - Appartamento 20,63 - Cantina 0,19

Tabella B " Scale - Ascensore" scala B - Appartamento 57,76 - Cantina 0,30

BENE N° 78 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 26, PIANO S1

Per la descrizione delle parti comuni si rimanda a quanto già evidenziato per il BENE principale del presente LOTTO.

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B " Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 77 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 19, PIANO 4 - T

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 78 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 26, PIANO S1

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 77 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 19, PIANO 4 - T

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

L'appartamento INTERNO 19 posto al QUARTO PIANO della SCALA B risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno cieche rifinite in legno naturale, le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica dell'angolo cottura e bagno (h=2,20). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica mentre gli zoccolini sono in legno. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; il sistema dell'acqua calda risulta integrato a mezzo di un impianto condominiale a pannelli solari. A tal proposito alle date del sopralluogo tale impianto risultava fuori uso. La Caldaia autonoma è ubicata sul balcone e con scarico dei fumi a parete ovvero collegato ad una canna fumaria condominiale.

La CANTINA 19/B al PIANO TERRA è dotata di porta in lamiera zincata con struttura in ferro; il pavimento è costituita da maioliche in ceramica, mentre le pareti risultano tinteggiate .

BENE N° 78 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 26, PIANO S1

Per quanto riguarda la descrizione generale del complesso edilizio si rimanda a quanto già descritto per il BENE principale del LOTTO. In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 77 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 19, PIANO 4 - T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/04/2016
- Scadenza contratto: 30/04/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 478,34

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 478,34

Il beni pignorati (LOTTO 39) sono stati concessi in locazione per anni 8 + 4 - a socio della Società [Cooperativa associata alla Soc. Coop. Edilizia]. Il Custode nominato ha inviato al conduttore immediata disdetta del rapporto locativo. Tale disdetta, nel caso in oggetto, è risultata tempestiva ai fini dell'interruzione del rapporto alla prima scadenza contrattuale 30/04/2024, in quanto è stata ricevuta entro i 6 mesi antecedenti alla scadenza stessa.

Il contratto di locazione risulta quindi opponibile fino a tale data.

Il sottoscritto Esperto ha operato una decurtazione al valore di stima (Cfr. adeguamenti per stato di possesso) che tiene conto dei seguenti aspetti: indisponibilità dell'immobile all'aggiudicazione e numero di anni alla liberazione dello stesso; - "qualità" della locazione.

BENE N° 78 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 26, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Vedasi quanto riportato per il BENE principale dello stesso LOTTO.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 77 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 19, PIANO 4 - T

BENE N° 78 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 26, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Atto di Conferimento in Società		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaic	20/06/2003	11559
				Raccolta N°
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Roma 1	01/07/2003	57001
			Reg. part.	
			37706	
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	
			Vol. N°	
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006		Atto di espropriazione per pubblica utilità		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7
				Raccolta N°
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Roma 1	28/09/2005	130337
			Reg. part.	
			77117	
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	
			Vol. N°	
Dal 16/06/2006		Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaio	16/06/2006	38734
				Raccolta N°
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Roma 1	26/06/2006	83621
			Reg. part.	
			48767	
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	
			Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di provenienza reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 77 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 19, PIANO 4 - T

BENE N° 78 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 26, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di
Contro Società Cooperativa Edilizia
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018

Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di
Contro Società Cooperativa Edilizia

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 77 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 19, PIANO 4 - T

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";

- Rete Ecologica: nulla da segnalare;

- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):

- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;

- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

BENE N° 78 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 26, PIANO S1

Si conferma quanto già riportato per il BENE principale dello stesso Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 77 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 19, PIANO 4 - T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato né procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi sopra evidenziati.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 78 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 26, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda la descrizione dei titoli edilizi relativi al complesso residenziale di cui è parte il posto auto pignorato si veda quanto già descritto in merito al BENE principale del presente LOTTO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 77 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 22, SCALA B, INTERNO 19, PIANO 4 - T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.200,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.400,00

Gli importi sopra evidenziati sono stati desunti dalla documentazione e dalle informazioni fornite dall'Amministrazione di Condominio. Si precisa che l'importo delle spese per l'anno in corso e precedente sopra evidenziato, è relativo a quanto risulta dovuto dal conduttore (ovvero del locatario). (cfr. documentazione condominiale allegata). L'esperto precisa che tali importi riguardano entrambi i beni pignorati.

N.B. per le spese condominiali occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". Per anno in corso si intende non l'anno solare (per intenderci, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

BENE N° 78 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOCERA TERINESE 4, INTERNO 26, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il BENE principale del presente LOTTO.

LOTTO 40

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 79** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 15, piano S1

DESCRIZIONE

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 15) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 14,00 mq, quella convenzionale risulta di 5,25 mq.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore esecutato con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio _____ di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società esecuta ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

CONFINI

Il posto Auto confina con: - corsia di manovra; - posto auto n° 13; - posti auto nn 24, 26 e 28; - salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	14,00 mq	15,00 mq	0,35	5,25 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				5,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,25 mq		

Si precisa che la superficie commerciale del posto auto è stata calcolata con riferimento alle unità principali a destinazione residenziale adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 08/05/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni

		Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67

Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 89 Categoria C6
------------------------------	--	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1023	9124	89		C6	12	12 mq	12 mq mq	48,34 €	S1		

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, se non lievi errori di rappresentazione grafica non rilevanti ai fini fiscali.

PRECISAZIONI

Gravano sul bene pignorato una serie di vincoli "sociali" che, in ossequio alla normativa vigente, discendono dalle obbligazioni e dagli impegni assunti dal Concessionario (per se e suoi aventi causa) in sede di stipula della Convenzione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto unilaterale trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Tra questi, quelli di maggior rilievo sono il vincolo temporale di cessione ovvero la locazione permanente (oggi trasformata in venticinquennale), i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi (Leggi n. 457/78, n. 179/92 e L.R. n.12/99) e il prezzo massimo di cessione e/o locazione (art. 35 L. 865/71).

Risulta ormai pacifico per la giurisprudenza (Cassazione, 6 agosto 1987 n°6748 - Cassazione, Sezione 3^a Civile, Sentenza n. 20600 del 14/10/2015; Consiglio di Stato, Sezione 5^a Sentenza n. 4749 del 16/11/2016) che tali vincoli, non si applicano alla procedura esecutiva. Nell'ipotesi, più plausibile, di efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento non producono effetti neanche nei confronti dell'aggiudicatario che acquista il bene al valore di mercato ai sensi dell'art. 568 cpc. In questo modo, la finalità della procedura, che è quella di ottenere il più alto corrispettivo dal trasferimento del bene (pari al contenuto effettivo della garanzia patrimoniale) viene salvaguardata..

Per quanto sin qui evidenziato il sottoscritto Esperto ha provveduto quindi a Stimare il bene pignorato LIBERO dai "VINCOLI SOCIALI" trascritti ovvero a determinare il valore dei beni pignorati ai sensi dell'art.568 c.p.c., rimettendosi comunque alle eventuali valutazioni e/o determinazioni del G.E. in merito all'efficacia "purgativa" del Decreto di Trasferimento sui vincoli stessi.

PATTI

VINCOLO LOCATIZIO PERMANENTE

La società esecutata è assegnataria da parte della Regione Lazio di contributi pubblici di cui alla Legge 17 febbraio 1992 n. 17 ("LOCAZIONE PERMANENTE") per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui è parte il compendio pignorato. Con Atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO" - a rogito del notaio del 16/06/2006 rep. 38733/20135, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 48717 di formalità - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. edilizia

- la società esecutata si è obbligata irrevocabilmente, per se e i suoi successori ed aventi causa, a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori, ad una serie di vincoli ed oneri dettati dalla Normativa vigente sull'edilizia economica e popolare e dalle relative disposizioni della Regione Lazio. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare da subito quanto segue:

- gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere locati in via PERMANENTE;
- gli alloggi devono essere locati a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa in vigore per l'edilizia economica e popolare; qualora il contratto sia risolto l'operatore è tenuto a stipulare un nuovo contratto con un nuovo soggetto che abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente;
- il contratto di locazione deve avere durata non inferiore a quanto stabilito dall'art.2 della Legge 431/1998 e può essere rinnovabile;
- il canone annuo di locazione è determinato nella misura percentuale sottoscritta dall'operatore nella domanda di finanziamento (max 4,5% del prezzo convenzionale);
- il soggetto attuatore ammesso a finanziamento restituirà, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno che decorrerà dalla data dell'integrale erogazione dell'anticipazione;
- ogni vendita in blocco deve prevedere l'applicazione delle obbligazioni previste nel presente Atto d'obbligo;
 - non potrà essere effettuata qualsiasi vendita, sia pure in blocco, prima della scadenza dell'ottavo anno.

VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE

Con atto ("COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO") a rogito del notaio del 15/01/2013 rep. 47356/26223, trascritto presso l'ex Conservatoria di Roma 1 al numero 4431 di formalità in data 17/01/2013 - a favore della Regione Lazio e contro la Soc. Coop. edilizia

- il suddetto vincolo locatizio sugli alloggi e le pertinenze oggetto del finanziamento Regionale è stato mutato da PERMANENTE a VENTICINQUENNALE; il tutto a seguito dell'autorizzazione della Regione Lazio giusta Determinazione Direttoriale N.A12697 dell'11 dicembre 2012 ed in attuazione dell'art.70 della L.R. n.31 del 24/12/2008. Gli ulteriori obblighi a carico del debitore esecutato (e suoi aventi causa) rimangono immutati; il presente atto d'obbligo integra il precedente sopra riportato.

CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della Soc. Coop. Edilizia - e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".

- la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;

- è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;

- Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;

- il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);

- le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;

- qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;

- (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;

- (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;

E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione del posto auto ovvero dell'intera autorimessa risulta BUONO.

PARTI COMUNI

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;

- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.),

Millesimi di parti comuni Posto auto:

Tabella A "Proprietà generale" - 0,54

Tabella B " Scale - Ascensore" - 0,54

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

In merito al posto auto, ovvero più in generale, al locale autorimessa, si evidenzia che lo stesso occupa il piano S1 di entrambi gli edifici e risulta accessibile a mezzo di due vani scale - ascensori compartimentati dal punto di vista antincendio. E' dotato di una sola rampa di accesso carrabile nonché di adeguata ventilazione. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento mentre le pareti risultano tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/04/2011
- Scadenza contratto: 15/03/2023

Il bene pignorato (LOTTO 40) è stato concesso in locazione (insieme all'appartamento interno 20 scala B, non pignorato) per anni 8 + 4 - a Valsi Stefania socio della Società Cooperativa Edilizia Borghesiana (Cooperativa associata alla Soc. Coop. Edilizia). Il Custode nominato ha inviato al conduttore immediata disdetta del rapporto locativo. Tale disdetta, nel caso in oggetto, non è risultata tempestiva ai fini dell'interruzione del rapporto alla prima scadenza contrattuale 15/03/2019, in quanto non è stata ricevuta entro i 6 mesi antecedenti alla scadenza stessa.

Il contratto di locazione risulta quindi opponibile fino al 15/03/2023.

Il sottoscritto Esperto ha operato una decurtazione al valore di stima (Cfr. adeguamenti per stato di possesso) che tiene conto dei seguenti aspetti: indisponibilità dell'immobile all'aggiudicazione e numero di anni alla liberazione dello stesso; - "qualità" della locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaic	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006		Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006		Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	16/06/2006	38734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di provenienza reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di
Contro Società Cooperativa Edilizia
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6) Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di
Contro Società Cooperativa Edilizia

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";

- Rete Ecologica: nulla da segnalare;

- Carta della qualità: nulla da segnalare;

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):

- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;

- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);

- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).

- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato ne procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati.

Si rappresenta che al momento l'autorimessa è priva del Certificato di Prevenzione incendi; l'Amministratore ha riferito che tale situazione è in corso di regolarizzazione. Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'importo relativo agli oneri condominiali dovrà essere estrapolato dall'attuale quota comprendente l'appartamento interno 20 scala B. Ad ogni modo vista l'esiguità dell'onere in capo al solo bene pignorato è possibile trascurare l'importo a debito da detrarre dal valore si stima.

LOTTO 41

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 80** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, piano S1

DESCRIZIONE

Il bene pignorato è costituito da un locale magazzino (da ripristinare alla situazione legittima - "autorimessa") ubicato al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E"; è accessibile a mezzo di porta metallica ubicata sulla rampa scoperta per l'accesso all'autorimessa (civico 4 di via Nocera Terinese); La superficie netta del magazzino è pari a 36,90 mq, quella convenzionale risulta di 14,84 mq (Cfr. Capitoli "Consistenza" e "Regolarità Edilizia").

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 13/02/2019). I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono di fatto a quelli in titolarità al debitore esecutato (Cfr. Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576) ovvero di contenuto "più ampio" (è stata pignorata la quota di 1/1 della Proprietà in luogo della Proprietà Superficiaria). Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società Esecutata.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- COMUNE DI ROMA CAPITALE (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Società Cooperativa Edilizia (Proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto di superficie sul terreno censito in catasto al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785 parte), è pervenuto al debitore esecutato con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio _____ di Roma in data 16/06/2006 repertorio 38734, trascritto presso la ex conservatoria di Roma 1 il 26/06/2006 al 48767 di formalità (Convenzione per la concessione del diritto di superficie all'interno del Piano di Zona n. C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto E). Su tale terreno la società esecuta ha realizzato l'edificio di cui è parte il bene pignorato.

CONFINI

Il Magazzino confina con: - corsia di manovra su due lati; - rampa carrabile; - salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale magazzino	36,90 mq	42,40 mq	0,35	14,84 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				14,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,84 mq		

Si precisa che la superficie commerciale è stata calcolata con riferimento alle unità principali a destinazione residenziale presenti nell'edificio adeguandola attraverso gli opportuni coefficienti correttivi (rapporti mercantili). In particolare, il coefficiente correttivo utilizzato, è quello relativo alla destinazione d'uso dell'intero locale interrato - "autorimessa" - ovvero la destinazione legittima da ripristinare (Cfr. Regolarità edilizia).

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 22/03/2019.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1978 al 05/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30
Dal 27/07/1988 al 20/06/2003		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Superficie (ha are ca) 02 06 30

Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 05/07/2004 al 30/07/2004		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 11/08/2005		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Superficie (ha are ca) 01 70 00
Dal 30/07/2004 al 27/03/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Superficie (ha are ca) 01 57 62
Dal 11/08/2005 al 16/06/2006		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 16/06/2006 al 20/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8865 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 20/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Terreni

		Fg. 1023, Part. 9124 Superficie (ha are ca) 00 31 67
Dal 22/07/2009 al 29/04/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 74 Categoria C2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto di fatto pignorati (Cfr. quanto già riportato al capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567"). Si precisa che in visura al Catasto Terreni sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi, comunque NON RILEVANTI. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato su terreno censito in catasto al Foglio 1023 Particella 8865 (are 31 ca 67), già particella 8785 (ha 1 are 57 ca 62); quest'ultima deriva dal frazionamento della paricella 8730 (ha 1 are 70 ca 00) a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 2335 (ha 2 are 06 ca 30).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9124	74		C2	8	37 mq	43 mq mq	128,03 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non risultano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. L'elaborato planimetrico in Atti presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, relativo all'intero complesso edilizio, è stato depositato in data 08/06/2016.

Il sottoscritto Esperto Stimatore precisa che coerentemente con le risultanze sulla legittimità urbanistico – edilizia del bene, dovrà essere presentato un atto di aggiornamento all'Urbano per cambio di destinazione d'uso da magazzino (C/2) ad autorimessa (C/6); i costi stimati comprensivi di spese tecniche e diritti catastali sono pari ad euro 500,00.

PRECISAZIONI

Gravano sul complesso edilizio ovvero su n°40 alloggi ed accessori (40 cantine e 40 posti auto) una serie di vincoli "sociali" che, in ossequio alla normativa vigente, discendono dalle obbligazioni e dagli impegni assunti dal Concessionario (per se e suoi aventi causa) in sede di stipula della Convenzione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto unilaterale trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Tra questi,

quelli di maggior rilievo sono il vincolo temporale di cessione ovvero la locazione permanente (oggi trasformata in venticinquennale), i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi (Leggi n. 457/78, n. 179/92 e L.R. n.12/99) e il prezzo massimo di cessione e/o locazione (art. 35 L. 865/71).

Il bene di cui al presente LOTTO non risulta gravato specificatamente dai suddetti vincoli in quanto non presente nel progetto originario; lo stesso è stato realizzato senza titolo in una porzione dell'ampio spazio di manovra adiacente l'ingresso carrabile all'autorimessa.

Per tale motivo il sottoscritto Esperto ha provveduto a Stimare il bene pignorato LIBERO da VINCOLI" ovvero a determinare il valore dei beni pignorati ai sensi dell'art.568 c.p.c., rimettendosi comunque alle eventuali valutazioni e/o determinazioni del G.E..

PATTI

CONVENZIONE - DIRITTO DI SUPERFICIE

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (DIRITTO DI SUPERFICIE) - Atto notaio del 16/06/2006 rep. 38734/20136, trascritto alla ex conservatoria di Roma 1 al numero 48767 di formalità - a favore della Soc. Coop. Edilizia - e contro il Comune di Roma - sull'intera proprietà superficaria del Terreno sito in Roma identificato al C.T. al Foglio 1023 particella 8865 (già 8785/b).

Il Diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione e dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Rimandando nel merito alla documentazione allegata alla presente relazione di Stima, si ritiene utile evidenziare preliminarmente quanto segue:

- la Convenzione è stata stipulata ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie per novantanove anni (rinnovabile) delle relative cubature assegnate dal Comune, sull'area del Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" estesa circa metri quadrati 3.167, costituente l'intero comparto "E".
- la cubatura residenziale dell'intervento assegnata è pari a 11.687 mc effettivi e 12.976 mc virtual (utilizzati ai fini del calcolo del corrispettivo di cessione del diritto); la cubatura non residenziale assegnata è pari a 2.000,00 mc;
- è prevista la realizzazione, tra gli altri, di 40 alloggi, 40 cantine e 40 posti auto da concedersi in locazione permanente ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992;
- Il c.d. prezzo massimo di cessione ovvero quello di locazione sono determinati secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione; le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione;
- il corrispettivo di cessione è stato provvisoriamente determinato pari ad euro 1.094.639,04, di cui 365.886,24 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area e 728.752,80 quale contributo per le opere di urbanizzazione. Gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree (conguaglio) saranno a carico del Concessionario o suoi aventi causa (obbligati al conguaglio);
- le obbligazioni relative al suddetto conguaglio presenti nella Convenzione sono da considerarsi onere reale e dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio, in ciascun Atto di Trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;

- qualsiasi notaio rogante è obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate;
- (art. 2 "Disciplinare") dopo l'ultimazione degli edifici il diritto di superficie potrà essere ipotecato a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi estinguibili entro il periodo di durata della concessione;
- (art. 5 "Disciplinare") i soci della Coopertiva devono possedere i requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione dell'alloggio economico e popolare: si aggiungono i requisiti di carattere reddituale in presenza di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento;

E' allegato alla Convenzione, l'Atto d'obbligo unilaterale relativo al vincolo locatizio permanente.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della variante al progetto ovvero del Permesso di Costruire n°520 del 20/06/2007 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 18/04/2007 rep. 3182/1298, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 30817 di formalità in data 09/05/2007. Con tale atto la società costruttrice (ovvero il debitore esecutato) per se e propri aventi causa si è impegnata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano servizi al servizio dell'edificio; - a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n° 27 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50. Il tutto così come meglio illustrato nella documentazione allegata alla presente Perizia.

In precedenza per il rilascio dell'originario Permesso di Costruire è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio del 19/10/2004 rep. 21513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio "Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1" al numero 83272 di formalità in data 22/10/2004, avente ad oggetto: vicolo del lotto, parcheggio, verde, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, superficie portico a giorno e libera, a sottoscrivere la Convenzione con il Comune di Roma ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Null'altro da segnalare se non quanto di pertinente già riportato nella presente Relazione.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione del locale magazzino risulta BUONO.

PARTI COMUNI

Le parti comuni del complesso edilizio, così come meglio dettagliate agli art.2 del Regolamento Edilizio (Cfr. Allegato), sono le seguenti:

- diritto di superficie del suolo dove sorge l'intero complesso, le fondazioni, le strutture, i tetti e/o lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- i locali per la lavanderia, per gli stenditoi e per altri servizi di uso comune;

- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, ecc.),

Il bene pignorato non è presente nelle Tabelle Millesimali ovvero non ha caratura millesimale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è composto da due edifici articolati su 2 scale A e B per un totale di 40 alloggi, 40 cantine, 40 posti auto, 8 negozi, un locale magazzino e ulteriori posti auto scoperti sulla corte esterna. Entrambi gli edifici si sviluppano su 6 livelli fuori terra ed uno interrato così come segue: - piano interrato occupato dalle autorimesse (e magazzino sola scala "B"); - piano terreno adibito in parte a cantine ed in parte a negozi; - piani dal primo al quarto occupato dagli appartamenti; piano quinto occupato da locali tecnici, lavatoi e da terrazza piana di copertura sulla quale sono posizionati i pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria degli alloggi. L'area scoperta annessa a detti edifici è in parte lastricata ed in parte sistemata a giardino. Sono inoltre presenti n° 8 posti auto scoperti con accesso da via Nocera Terinese 40.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura in C.A. a setti, pilastri e travi mentre le fondazioni sono del tipo misto a plinti e travi rovesce ed i solai sono realizzati in latero - cemento. Il solaio piano di copertura calpestabile risulta coibentato ed impermeabilizzato e rifinito con pavimentazione in ceramica antigeliva. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con parete esterna a mattone pieno (cortina) e intercapedine con interposto materiale isolante. I divisori degli appartamenti sono stati realizzati con forati doppi 8+8 cm ed interposto materiale isolante. I tramezzi degli alloggi sono stati realizzati in forati da 10 cm mentre i divisori delle cantine, in blocchi di cls; il vano scala al piano garage è separato da quest'ultimo a mezzo di parete REI e e porta tagliafuoco REI 120.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso residenziale risulta di buona qualità così come risulta buono lo stato di manutenzione, con la sola esclusione di alcuni elementi singoli del paramento esterno distaccati dal supporto ed in parte già caduti a terra. Tutto ciò necessita di una verifica più approfondita circa l'estensione di tale fenomeno e l'eventuale messa in sicurezza delle zone interessate; il tutto a carico dell'intero condominio (Cfr. verbale VVFF allegato - doc. Urbanistico - edilizia - accesso atti municipio).

In merito al locale magazzino si evidenzia che lo stesso occupa una porzione del piano S1 a ridosso della rampa carrabile; su quest'ultima è ubicata la porta metallica di accesso al locale. In prossimità della porta è presente una finestra con griglia per l'aerazione. Le pareti che lo delimitano sono state realizzate in blocchi di cls tinteggiati; la pavimentazione è in battuto di cemento. E' presente un impianto elettrico a vista per l'illuminazione. Lo stato di conservazione risulta BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il bene non risulta locato; è nella disponibilità del debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	19/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/09/1978	49837	39136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 30/07/2004		Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	20/06/2003	11559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/07/2003	57001	37706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 16/06/2006		Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	30/07/2004	7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Roma 1	28/09/2005	130337	77117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2006		Costituzione diritti reali a titolo oneroso - CONVENZIONE - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	16/06/2006	38734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2006	83621	48767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di provenienza reperito dal sottoscritto Esperto è allegato alla presente Perizia di Stima. N.B.L'atto di Espropriazione per Pubblica Utilità di cui sopra è stato Trascritto una seconda volta alla ex Conservatoria di Roma 1 in data 11/01/2007 al n° 2165 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2007
Reg. gen. 145474 - Reg. part. 37628
Quota: piena proprietà superficiaria
Importo: € 5.400.000,00
A favore di
Contro Società Cooperativa Edilizia
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 4649 del 08/02/2008 (erogazione parziale); 2) Annotazione n. 23170 del 19/09/2008 (erogazione parziale); 3) Annotazione n. 7430 del 30/03/2009 (erogazione parziale); 4) Annotazione n. 19587 del 17/10/2011 (erogazione a saldo); 5) Annotazione n. 19588 del 17/10/2011 (riduzione di somma); 6)

Annotazione n. 19589 del 17/10/2011 (restrizione dei beni); 7) Annotazione n. 574 del 12/01/2012 (restrizione dei beni); 8) Annotazione n. 5879 del 26/04/2012 (restrizione dei beni); 9) Annotazione n. 5880 del 26/04/2012 (frazionamento in quota); 10) Comunicazione n. 16310 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 11) Comunicazione n. 16311 del 09/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 12) Comunicazione n. 344 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993); 13) Comunicazione n. 345 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2012; Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13 comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2018
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 4087
Quota: piena proprietà superficiaria
A favore di
Contro Società Cooperativa Edilizia

Oneri di cancellazione

ND

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della Trasformazione - Ambiti di Trasformazione ordinaria - prevalentemente residenziali" Piano di Zona C25 "Borghesiana - Pantano" - Comparto "E";
- Rete Ecologica: nulla da segnalare;
- Carta della qualità: nulla da segnalare;
- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):
- TAVOLA "A" - Paesaggio Agrario di rilevante valore;
- TAVOLA "B" - una porzione del complesso edilizio ricade all'interno del vincolo di rispetto "Aree Archeologiche" (art. 41 PTPR).

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è stato edificato con Permesso di Costruire n° 1226 del 27/10/2004 (prot. n° 45613/2004) e successive varianti, in particolare:

- Permesso di Costruire (Nuovi Tipi) n° 520 del 20/06/2007 (prot. 29885/2006);
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 49367 del 19/07/2007 - Municipio VI (ex VIII).
- D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 DPR 380/2001 - prot. 20417 del 10/03/2009 - Municipio VI (ex VIII).

Il lavori hanno avuto inizio in data 29/10/2004 e sono terminati il 29/09/2009. In data 11/04/2011 prot. 28490 è stata presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per il rilascio del certificato di Agibilità; tale domanda risulta ancora formalmente inevasa.

Si precisa inoltre che presso gli Uffici del Municipio VI del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato né procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. documentazione allegata).

Prima di procedere alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni si specifica che le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva sono successive al 1 ottobre 2003; non sarà pertanto possibile per l'eventuale aggiudicatario ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione di cui ai Titoli Edilizi già evidenziati:

- diversa sistemazione di una porzione dell'autorimessa la cui destinazione risulta vincolata con atto d'obbligo edilizio (Cfr. capitolo "PATTI"); in particolare è stato realizzato un locale magazzino in uno spazio destinato permanentemente ad autorimessa.

La difformità può essere regolarizzata attraverso la presentazione di una SCIA edilizia con opere di ripristino alla situazione legittima; le spese relative alla pratica edilizia, comprensive di diritti, sanzioni, spese tecniche nonché lavori, sono stimate dal sottoscritto pari ad euro 6.000,00.

Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere ad una approfondita e completa rilevazione dello stato dei luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di vincoli od oneri condominiali.

Al bene non è stata attribuita caratura millesimale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, il sottoscritto Esperto Stimatore ha proceduto alla formazione dei seguenti LOTTI.

Così come già evidenziato i diritti posti in vendita sono pari all'intera PROPRIETA' SUPERFICIARIA dei beni staggiti; il sottoscritto Esperto ha proceduto a STIMARE dapprima il valore reale corrente di mercato della PIENA PROPRIETA' e successivamente A DETRARRE da questi, l'importo relativo alla "Trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà dell'area, calcolato ai sensi della Delibera del Commissario Straordinario n.40 del 6 maggio 2016 e successiva Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116 del 23 ottobre 2018. Tale importo rappresenta in sostanza l'ONERE da corrispondere al Comune di Roma per l'ACQUISTO dell'AREA al netto di quanto già corrisposto, alla stipula della convenzione di assegnazione dell'area stessa per l'acquisizione del "diritto di superficie", rivalutato secondo gli indici ISTAT.

Si precisa che al momento, per il Piano di Zona C25 "Borghesiana Pantano" Lotto E, non risulta ancora possibile trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà ai sensi dell'art.31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448.

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore reale corrente di mercato dei beni pignorati è quello sintetico – comparativo; il valore unitario stimato è applicato al parametro tecnico di riferimento costituito dalla superficie "commerciale" così come determinata nel Capitolo "Consistenza". Con tale metodo è possibile riferirsi a dati e valori medi unitari per immobili con caratteristiche ordinarie presenti nella Zona di riferimento, dati che il sottoscritto Esperto Stimatore ha reperito facendo riferimento alle seguenti fonti:

- dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

mediati attraverso:

- dati borsino immobiliare camera di commercio (con valori generalmente più cautelativi)

Per la valutazione del valore per unità di superficie, si sono successivamente rapportati tali dati, alle caratteristiche intrinseche (relative agli elementi distintivi e ai particolari specifici dell'immobile considerato) ed estrinseche (relative al contesto ambientale ove è situato l'immobile) del bene oggetto di stima, quali: - la localizzazione; - la tipologia immobiliare ed edilizia; - la dimensione dell'immobile, anche in relazione alla specificità della zona ed alle proprie caratteristiche qualitative; - i caratteri della domanda e dell'offerta.

Al valore di mercato della Piena Proprietà così ottenuto il sottoscritto esperto Stimatore ha quindi provveduto a detrarre il Costo della "Trasformazione", così come in precedenza esplicitato, e ad applicare, se ed in quanto dovuti, i seguenti adeguamenti o correzioni alla Stima (art. 568 cpc):

- riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale
- riduzione per spese condominiali insolute
- adeguamenti per stato d'uso e manutenzione
- adeguamenti per stato di possesso
- adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura

- adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10 %)

Dati e valori unitari medi reperiti

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (II semestre 2018)

Suburbana/BORGHESIANA-FINOCCHIO (VIA DI BORGHESIANA)

Abitazioni civili

Valore di mercato minimo 1.550,00

Valore di mercato massimo 2.200,00

VALORE MEDIO:(1.550,00 + 2.200,00)/2 = 1.875,00

- Borsino immobiliare camera di commercio (numero II 2018)

Z14 Borghesiana (Municipio: VI - ex Municipio VIII)

Abitazioni - I fascia 1.750,00

Abitazioni - I fascia 1.450,00

VALORE MEDIO:(1.750,00 + 1.450,00)/2 = 1.600,00

Dai dati reperiti risulta un valore medio unitario di mercato pari a circa 1.700,00 euro.

Per quanto precedentemente descritto in risposta ai Quesiti, vagliata l'attuale situazione del mercato immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, il sottoscritto Esperto ha ritenuto di poter attribuire un valore di 1.800,00 euro per mq di superficie commerciale.

Il suddetto valore al mq, al netto del margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste del venditore (10 - 15%), trova mediamente conferma negli annunci immobiliari relativi ad immobili ubicati nelle immediate vicinanze. Si perviene in questo modo al valore di stima di seguito riportato.

Si precisa che il valore unitario determinato si riferisce all'alloggio con caratteristiche ottimali in quanto ad esposizione, livello di piano, luminosità/orientamento e "taglio". Si provvederà pertanto ad adeguare, caso per caso e ove necessario, il valore di stima di ogni singolo LOTTO, in virtù delle caratteristiche proprie dei beni pignorati posti in vendita.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 1, piano 1 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°1 sita al piano terra della stessa Scala.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 29, Categoria A2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 158.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 1, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 1) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 75, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 9.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

corpo	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 1, piano 1 - T	87,74 mq	1.800,00 €/mq	€ 157.932,00	100,00%	€ 158.000,00
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 1, piano S1	5,07 mq	1.800,00 €/mq	€ 9.126,00	100,00%	€ 9.000,00
				Valore di stima:	€ 167.000,00

Valore di stima: € 167.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - Costo di "Trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà (2.500,00 esclusi oneri notarili)	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	0,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	1400,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	13,00	%
6 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	6,00	%

Valore finale di stima: € 110.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

I conteggi relativi alla determinazione degli oneri di "Trasformazione", ai sensi della Delibera del Commissario Straordinario n.40 del 6 maggio 2016 e successiva Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116 del 23 ottobre 2018, sono allegati alla Presente Perizia di Stima. Si precisa che ai fini del calcolo, la caratura millesimale del compendio pignorato rispetto all'intero comparto E è stata desunta dalla - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle migliorie dell'appartamento" - prot. 35858 del 12/03/2014 - Comune di Roma - Dipartimento IX.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 2, piano 1 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere, ripostiglio, balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°2 sita al piano terra della stessa Scala.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 30, Categoria A2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 145.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 2, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 2) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 76, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 9.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 2, piano 1 - T	80,51 mq	1.800,00 €/mq	€ 144.918,00	100,00%	€ 145.000,00
Bene N° 4 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 2, piano S1	5,07 mq	1.800,00 €/mq	€ 9.126,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 154.000,00

Valore di stima: € 154.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - Costo di "Trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà (2.500,00 esclusi oneri notarili)	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	2500,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	0,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	13,00	%
6 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	5,00	%

Valore finale di stima: € 100.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

I conteggi relativi alla determinazione degli oneri di "Trasformazione", ai sensi della Delibera del Commissario Straordinario n.40 del 6 maggio 2016 e successiva Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116 del 23 ottobre 2018, sono allegati alla Presente Perizia di Stima. Si precisa che ai fini del calcolo, la caratura millesimale del compendio pignorato rispetto all'intero comparto E è stata desunta dalla - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle migliorie dell'appartamento" - prot. 35858 del 12/03/2014 - Comune di Roma - Dipartimento IX.

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 3, piano 1 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, un bagno (cieco), una camera e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°3 sita al piano terra della stessa Scala.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 31, Categoria A2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 104.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 3, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 3) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 77, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 9.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 3, piano 1 - T	57,68 mq	1.800,00 €/mq	€ 103.824,00	100,00%	€ 104.000,00
Bene N° 6 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 3, piano S1	4,72 mq	1.800,00 €/mq	€ 8.496,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 113.000,00

Valore di stima: € 113.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - Costo di "Trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà (2.500,00 esclusi oneri notarili)	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	300,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	200,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€
6 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	5,00	%

Valore finale di stima: € 90.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

I conteggi relativi alla determinazione degli oneri di "Trasformazione", ai sensi della Delibera del Commissario Straordinario n.40 del 6 maggio 2016 e successiva Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116 del 23 ottobre 2018, sono allegati alla Presente Perizia di Stima. Si precisa che ai fini del calcolo, la caratura millesimale del compendio pignorato rispetto all'intero comparto E è stata desunta dalla - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle miglitorie dell'appartamento" - prot. 35858 del 12/03/2014 - Comune di Roma - Dipartimento IX.

LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 4, piano 1 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno nagolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°4 sita al piano terra della stessa Scala.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 32, Categoria A2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 142.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 4, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 4) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 78, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 9.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 4, piano 1 - T	79,01 mq	1.800,00 €/mq	€ 142.218,00	100,00%	€ 142.000,00
Bene N° 8 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 4, piano S1	4,72 mq	1.800,00 €/mq	€ 8.496,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 151.000,00

Valore di stima: € 151.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - Costo di "Trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà (2.500,00 esclusi oneri notarili)	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	0,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	1200,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	13,00	%
6 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	5,00	%

Valore finale di stima: € 100.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

I conteggi relativi alla determinazione degli oneri di "Trasformazione", ai sensi della Delibera del Commissario Straordinario n.40 del 6 maggio 2016 e successiva Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116 del 23 ottobre 2018, sono allegati alla Presente Perizia di Stima. Si precisa che ai fini del calcolo, la caratura millesimale del compendio pignorato rispetto all'intero comparto E è stata desunta dalla - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle migliorie dell'appartamento" - prot. 35858 del 12/03/2014 - Comune di Roma - Dipartimento IX.

LOTTO 5

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 5, piano 1 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°5 sita al piano terra della stessa Scala.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 33, Categoria A2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 157.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 5, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 5) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 14,00 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 511, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 9.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 5, piano 1 - T	87,46 mq	1.800,00 €/mq	€ 157.428,00	100,00%	€ 157.000,00
Bene N° 10 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 5, piano S1	5,07 mq	1.800,00 €/mq	€ 9.324,00	100,00%	€ 9.000,00
				Valore di stima:	€ 166.000,00

Valore di stima: € 166.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - Costo di "Trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà (2.500,00 esclusi oneri notarili)	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	0,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	1500,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€
6 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	6,00	%

Valore finale di stima: € 130.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

I conteggi relativi alla determinazione degli oneri di "Trasformazione", ai sensi della Delibera del Commissario Straordinario n.40 del 6 maggio 2016 e successiva Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116 del 23 ottobre 2018, sono allegati alla Presente Perizia di Stima. Si precisa che ai fini del calcolo, la caratura millesimale del compendio pignorato rispetto all'intero comparto E è stata desunta dalla - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle migliorie dell'appartamento" - prot. 35858 del 12/03/2014 - Comune di Roma - Dipartimento IX.

LOTTO 6

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 6, piano 2 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°6 sita al piano terra della stessa Scala.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 34, Categoria A2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 157.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 12** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 6, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 6) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 14,00 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 512, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 9.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 6, piano 2 - T	87,46 mq	1.800,00 €/mq	€ 157.428,00	100,00%	€ 157.000,00
Bene N° 12 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 6, piano S1	5,07 mq	1.800,00 €/mq	€ 9.126,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 166.000,00

Valore di stima: € 166.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - Costo di "Trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà (2.500,00 esclusi oneri notarili)	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	0,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	1500,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	13,00	%
6 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	6,00	%

Valore finale di stima: € 110.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

I conteggi relativi alla determinazione degli oneri di "Trasformazione", ai sensi della Delibera del Commissario Straordinario n.40 del 6 maggio 2016 e successiva Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116 del 23 ottobre 2018, sono allegati alla Presente Perizia di Stima. Si precisa che ai fini del calcolo, la caratura millesimale del compendio pignorato rispetto all'intero comparto E è stata desunta dalla - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle miglitorie dell'appartamento" - prot. 35858 del 12/03/2014 - Comune di Roma - Dipartimento IX.

LOTTO 7

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 7, piano 2 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°7 sita al piano terra della stessa Scala.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 35, Categoria A2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 145.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 7, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 7) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 513, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 9.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 7, piano 2 - T	80,51 mq	1.800,00 €/mq	€ 144.918,00	100,00%	€ 145.000,00
Bene N° 14 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 7, piano S1	4,72 mq	1.800,00 €/mq	€ 8.496,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 154.000,00

Valore di stima: € 154.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - Costo di "Trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà (2.500,00 esclusi oneri notarili)	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	2500,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	1400,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	13,00	%
6 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	5,00	%

Valore finale di stima: € 100.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

I conteggi relativi alla determinazione degli oneri di "Trasformazione", ai sensi della Delibera del Commissario Straordinario n.40 del 6 maggio 2016 e successiva Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116 del 23 ottobre 2018, sono allegati alla Presente Perizia di Stima. Si precisa che ai fini del calcolo, la caratura millesimale del compendio pignorato rispetto all'intero comparto E è stata desunta dalla - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle miglitorie dell'appartamento" - prot. 35858 del 12/03/2014 - Comune di Roma - Dipartimento IX.

LOTTO 8

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 8, piano 2 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, un bagno (cieco), una camera e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°8 sita al piano terra della stessa Scala.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 36, Categoria A2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 104.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 16** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 8, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 8) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 514, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 9.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 8, piano 2 - T	57,68 mq	1.800,00 €/mq	€ 103.824,00	100,00%	€ 104.000,00
Bene N° 16 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 8, piano S1	4,72 mq	1.800,00 €/mq	€ 8.496,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 113.000,00

Valore di stima: € 113.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - Costo di "Trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà (2.500,00 esclusi oneri notarili)	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	300,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	1400,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€
6 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	5,00	%

Valore finale di stima: € 90.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

I conteggi relativi alla determinazione degli oneri di "Trasformazione", ai sensi della Delibera del Commissario Straordinario n.40 del 6 maggio 2016 e successiva Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116 del 23 ottobre 2018, sono allegati alla Presente Perizia di Stima. Si precisa che ai fini del calcolo, la caratura millesimale del compendio pignorato rispetto all'intero comparto E è stata desunta dalla - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle miglitorie dell'appartamento" - prot. 35858 del 12/03/2014 - Comune di Roma - Dipartimento IX.

LOTTO 9

- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 9, piano 2 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°9 sita al piano terra della stessa Scala.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 37, Categoria A2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 142.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 18** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 9, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 9) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 515, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 9.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 9, piano 2 - T	79,01 mq	1.800,00 €/mq	€ 142.218,00	100,00%	€ 142.000,00
Bene N° 18 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 9, piano S1	4,72 mq	1.800,00 €/mq	€ 8.496,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 151.000,00

Valore di stima: € 151.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - Costo di "Trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà (2.500,00 esclusi oneri notarili)	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	0,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	600,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€
6 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	5,00	%

Valore finale di stima: € 120.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

I conteggi relativi alla determinazione degli oneri di "Trasformazione", ai sensi della Delibera del Commissario Straordinario n.40 del 6 maggio 2016 e successiva Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116 del 23 ottobre 2018, sono allegati alla Presente Perizia di Stima. Si precisa che ai fini del calcolo, la caratura millesimale del compendio pignorato rispetto all'intero comparto E è stata desunta dalla - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle miglitorie dell'appartamento" - prot. 35858 del 12/03/2014 - Comune di Roma - Dipartimento IX.

LOTTO 10

- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 10, piano 2 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°10 sita al piano terra della stessa Scala.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 38, Categoria A2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 158.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 20** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 10, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 10) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,00 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 516, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 9.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 19 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 10, piano 2 - T	87,78 mq	1.800,00 €/mq	€ 158.004,00	100,00%	€ 158.000,00
Bene N° 20 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 10, piano S1	4,72 mq	1.800,00 €/mq	€ 8.496,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 167.000,00

Valore di stima: € 167.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - Costo di "Trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà (2.500,00 esclusi oneri notarili)	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	0,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	1600,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	13,00	%
6 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	6,00	%

Valore finale di stima: € 110.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

I conteggi relativi alla determinazione degli oneri di "Trasformazione", ai sensi della Delibera del Commissario Straordinario n.40 del 6 maggio 2016 e successiva Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116 del 23 ottobre 2018, sono allegati alla Presente Perizia di Stima. Si precisa che ai fini del calcolo, la caratura millesimale del compendio pignorato rispetto all'intero comparto E è stata desunta dalla - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle miglitorie dell'appartamento" - prot. 35858 del 12/03/2014 - Comune di Roma - Dipartimento IX.

LOTTO 11

- **Bene N° 21** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 11, piano 3 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°11 sita al piano terra della stessa Scala.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 39, Categoria A2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 157.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 22** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 11, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 11) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,50 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 517, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 9.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 21 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 11, piano 3 - T	87,44 mq	1.800,00 €/mq	€ 157.392,00	100,00%	€ 157.000,00
Bene N° 22 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 11, piano S1	5,07 mq	1.800,00 €/mq	€ 9.126,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 166.000,00

Valore di stima: € 166.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - Costo di "Trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà (2.500,00 esclusi oneri notarili)	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	0,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	1600,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	9,00	%
6 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	3,00	%

Valore finale di stima: € 120.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

I conteggi relativi alla determinazione degli oneri di "Trasformazione", ai sensi della Delibera del Commissario Straordinario n.40 del 6 maggio 2016 e successiva Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116 del 23 ottobre 2018, sono allegati alla Presente Perizia di Stima. Si precisa che ai fini del calcolo, la caratura millesimale del compendio pignorato rispetto all'intero comparto E è stata desunta dalla - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle miglitorie dell'appartamento" - prot. 35858 del 12/03/2014 - Comune di Roma - Dipartimento IX.

LOTTO 12

- **Bene N° 23** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 12, piano 3 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°12 sita al piano terra della stessa Scala.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 40, Categoria A2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 145.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 24** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 12, piano S1
- Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 12) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 86, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 9.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 23 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 12, piano 3 - T	80,49 mq	1.800,00 €/mq	€ 144.882,00	100,00%	€ 145.000,00
Bene N° 24 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 12, piano S1	4,72 mq	1.800,00 €/mq	€ 8.496,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 154.000,00

Valore di stima: € 154.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - Costo di "Trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà (2.500,00 esclusi oneri notarili)	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	2500,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	1200,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	13,00	%
6 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	3,00	%

Valore finale di stima: € 105.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

I conteggi relativi alla determinazione degli oneri di "Trasformazione", ai sensi della Delibera del Commissario Straordinario n.40 del 6 maggio 2016 e successiva Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116 del 23 ottobre 2018, sono allegati alla Presente Perizia di Stima. Si precisa che ai fini del calcolo, la caratura millesimale del compendio pignorato rispetto all'intero comparto E è stata desunta dalla - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle miglitorie dell'appartamento" - prot. 35858 del 12/03/2014 - Comune di Roma - Dipartimento IX.

LOTTO 13

- **Bene N° 25** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 13, piano 3 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno (cieco), camera e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°13 sita al piano terra della stessa Scala.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 41, Categoria A2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 104.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 26** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 13, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 13) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 87, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 9.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 25 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 13, piano 3 - T	57,94 mq	1.800,00 €/mq	€ 104.292,00	100,00%	€ 104.000,00
Bene N° 26 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 13, piano S1	4,72 mq	1.800,00 €/mq	€ 8.496,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 113.000,00

Valore di stima: € 113.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - Costo di "Trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà (2.500,00 esclusi oneri notarili)	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	300,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	1100,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€
6 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	3,00	%

Valore finale di stima: € 90.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

I conteggi relativi alla determinazione degli oneri di "Trasformazione", ai sensi della Delibera del Commissario Straordinario n.40 del 6 maggio 2016 e successiva Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116 del 23 ottobre 2018, sono allegati alla Presente Perizia di Stima. Si precisa che ai fini del calcolo, la caratura millesimale del compendio pignorato rispetto all'intero comparto E è stata desunta dalla - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle miglitorie dell'appartamento" - prot. 35858 del 12/03/2014 - Comune di Roma - Dipartimento IX.

LOTTO 14

- **Bene N° 27** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 14, piano 3 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°14 sita al piano terra della stessa Scala.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 42, Categoria A2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 142.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 28** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 14, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 14) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,50 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq. P

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 88, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 9.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 27 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 14, piano 3 - T	79,11 mq	1.800,00 €/mq	€ 142.398,00	100,00%	€ 142.000,00
Bene N° 28 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 14, piano S1	5,07 mq	1.800,00 €/mq	€ 9.126,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 151.000,00

Valore di stima: € 151.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - Costo di "Trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà (2.500,00 esclusi oneri notarili)	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	0,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	1600,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	13,00	%
6 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	3,00	%

Valore finale di stima: € 105.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

I conteggi relativi alla determinazione degli oneri di "Trasformazione", ai sensi della Delibera del Commissario Straordinario n.40 del 6 maggio 2016 e successiva Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116 del 23 ottobre 2018, sono allegati alla Presente Perizia di Stima. Si precisa che ai fini del calcolo, la caratura millesimale del compendio pignorato rispetto all'intero comparto E è stata desunta dalla - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle miglitorie dell'appartamento" - prot. 35858 del 12/03/2014 - Comune di Roma - Dipartimento IX.

LOTTO 15

- **Bene N° 29** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 15, piano 3 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°15 sita al piano terra della stessa Scala.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 43, Categoria A2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 157.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficaria).

- **Bene N° 30** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 24, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 24) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 526, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 9.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 29 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 15, piano 3 - T	87,44 mq	1.800,00 €/mq	€ 157.392,00	100,00%	€ 157.000,00
Bene N° 30 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 24, piano S1	4,72 mq	1.800,00 €/mq	€ 8.496,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 166.000,00

Valore di stima: € 166.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - Costo di "Trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà (2.500,00 esclusi oneri notarili)	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	3000,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	1600,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	13,00	%
6 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	3,00	%

Valore finale di stima: € 110.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

I conteggi relativi alla determinazione degli oneri di "Trasformazione", ai sensi della Delibera del Commissario Straordinario n.40 del 6 maggio 2016 e successiva Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116 del 23 ottobre 2018, sono allegati alla Presente Perizia di Stima. Si precisa che ai fini del calcolo, la caratura millesimale del compendio pignorato rispetto all'intero comparto E è stata desunta dalla - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle miglitorie dell'appartamento" - prot. 35858 del 12/03/2014 - Comune di Roma - Dipartimento IX.

LOTTO 16

- **Bene N° 31** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 16, piano 4 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°16 sita al piano terra della stessa Scala.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 44, Categoria A2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 157.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 32** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 16, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 16) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,00 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 518, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 9.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 31 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 16, piano 4 - T	87,46 mq	1.800,00 €/mq	€ 157.428,00	100,00%	€ 157.000,00
Bene N° 32 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 16, piano S1	4,72 mq	1.800,00 €/mq	€ 8.496,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 166.000,00

Valore di stima: € 166.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - Costo di "Trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà (2.500,00 esclusi oneri notarili)	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	0,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	1400,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	13,00	%
6 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	3,00	%

Valore finale di stima: € 115.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

I conteggi relativi alla determinazione degli oneri di "Trasformazione", ai sensi della Delibera del Commissario Straordinario n.40 del 6 maggio 2016 e successiva Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116 del 23 ottobre 2018, sono allegati alla Presente Perizia di Stima. Si precisa che ai fini del calcolo, la caratura millesimale del compendio pignorato rispetto all'intero comparto E è stata desunta dalla - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle miglitorie dell'appartamento" - prot. 35858 del 12/03/2014 - Comune di Roma - Dipartimento IX.

LOTTO 17

- **Bene N° 33** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 17, piano 4 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°17 sita al piano terra della stessa Scala.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 45, Categoria A2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 145.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 34** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 17, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 17) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 519, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 9.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 33 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 17, piano 4 - T	80,55 mq	1.800,00 €/mq	€ 144.990,00	100,00%	€ 145.000,00
Bene N° 34 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 17, piano S1	4,72 mq	1.800,00 €/mq	€ 8.496,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 154.000,00

Valore di stima: € 154.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - Costo di "Trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà (2.500,00 esclusi oneri notarili)	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	0,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	2000,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	13,00	%
6 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	3,00	%

Valore finale di stima: € 105.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

I conteggi relativi alla determinazione degli oneri di "Trasformazione", ai sensi della Delibera del Commissario Straordinario n.40 del 6 maggio 2016 e successiva Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116 del 23 ottobre 2018, sono allegati alla Presente Perizia di Stima. Si precisa che ai fini del calcolo, la caratura millesimale del compendio pignorato rispetto all'intero comparto E è stata desunta dalla - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle miglitorie dell'appartamento" - prot. 35858 del 12/03/2014 - Comune di Roma - Dipartimento IX.

LOTTO 18

- **Bene N° 35** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 18, piano 4 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno (di cui uno cieco), camera e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°18 sita al piano terra della stessa Scala.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 46, Categoria A2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 104.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 36** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 18, piano S1
- Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 18) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 520, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 9.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 35 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 18, piano 4 - T	57,74 mq	1.800,00 €/mq	€ 103.932,00	100,00%	€ 104.000,00
Bene N° 36 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 18, piano S1	4,72 mq	1.800,00 €/mq	€ 8.496,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 113.000,00

Valore di stima: € 113.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - Costo di "Trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà (2.500,00 esclusi oneri notarili)	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	300,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	600,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	17,00	%
6 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	3,00	%

Valore finale di stima: € 75.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

I conteggi relativi alla determinazione degli oneri di "Trasformazione", ai sensi della Delibera del Commissario Straordinario n.40 del 6 maggio 2016 e successiva Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116 del 23 ottobre 2018, sono allegati alla Presente Perizia di Stima. Si precisa che ai fini del calcolo, la caratura millesimale del compendio pignorato rispetto all'intero comparto E è stata desunta dalla - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle miglitorie dell'appartamento" - prot. 35858 del 12/03/2014 - Comune di Roma - Dipartimento IX.

LOTTO 19

- **Bene N° 37** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 19, piano 4 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°19 sita al piano terra della stessa Scala.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 47, Categoria A2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 142.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 38** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 19, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 19) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,00 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 521, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 9.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 37 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 19, piano 4 - T	79,01 mq	1.800,00 €/mq	€ 142.218,00	100,00%	€ 142.000,00
Bene N° 38 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 19, piano S1	4,72 mq	1.800,00 €/mq	€ 8.496,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 151.000,00

Valore di stima: € 151.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - Costo di "Trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà (2.500,00 esclusi oneri notarili)	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	0,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	2000,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	13,00	%
6 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	3,00	%

Valore finale di stima: € 105.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

I conteggi relativi alla determinazione degli oneri di "Trasformazione", ai sensi della Delibera del Commissario Straordinario n.40 del 6 maggio 2016 e successiva Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116 del 23 ottobre 2018, sono allegati alla Presente Perizia di Stima. Si precisa che ai fini del calcolo, la caratura millesimale del compendio pignorato rispetto all'intero comparto E è stata desunta dalla - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle miglitorie dell'appartamento" - prot. 35858 del 12/03/2014 - Comune di Roma - Dipartimento IX.

LOTTO 20

- **Bene N° 39** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 20, piano 4 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°20 sita al piano terra della stessa Scala.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 48, Categoria A2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 157.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 40** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 20, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 20) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 22,00 mq, quella convenzionale risulta di 8,40 mq.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 522, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 15.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 39 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 20, piano 4 - T	87,41 mq	1.800,00 €/mq	€ 157.338,00	100,00%	€ 157.000,00
Bene N° 40 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 20, piano S1	8,40 mq	1.800,00 €/mq	€ 15.120,00	100,00%	€ 15.000,00
Valore di stima:					€ 172.000,00

Valore di stima: € 172.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - Costo di "Trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà (2.500,00 esclusi oneri notarili)	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	0,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	1600,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	13,00	%
6 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	3,00	%

Valore finale di stima: € 120.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

I conteggi relativi alla determinazione degli oneri di "Trasformazione", ai sensi della Delibera del Commissario Straordinario n.40 del 6 maggio 2016 e successiva Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116 del 23 ottobre 2018, sono allegati alla Presente Perizia di Stima. Si precisa che ai fini del calcolo, la caratura millesimale del compendio pignorato rispetto all'intero comparto E è stata desunta dalla - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle miglitorie dell'appartamento" - prot. 35858 del 12/03/2014 - Comune di Roma - Dipartimento IX.

LOTTO 21

- **Bene N° 41** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 1, piano 1 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°1 sita al piano terra della stessa Scala.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 52, Categoria A2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 157.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 42** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 21, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 21) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 21,00 mq, quella convenzionale risulta di 7,87 mq.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 523, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 14.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 41 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 1, piano 1 - T	87,46 mq	1.800,00 €/mq	€ 157.428,00	100,00%	€ 157.000,00
Bene N° 42 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 21, piano S1	7,87 mq	1.800,00 €/mq	€ 14.166,00	100,00%	€ 14.000,00
Valore di stima:					€ 171.000,00

Valore di stima: € 171.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - Costo di "Trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà (2.500,00 esclusi oneri notarili)	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	0,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	1400,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	12,00	%
6 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	6,00	%

Valore finale di stima: € 115.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

I conteggi relativi alla determinazione degli oneri di "Trasformazione", ai sensi della Delibera del Commissario Straordinario n.40 del 6 maggio 2016 e successiva Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116 del 23 ottobre 2018, sono allegati alla Presente Perizia di Stima. Si precisa che ai fini del calcolo, la caratura millesimale del compendio pignorato rispetto all'intero comparto E è stata desunta dalla - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle miglitorie dell'appartamento" - prot. 35858 del 12/03/2014 - Comune di Roma - Dipartimento IX.

LOTTO 22

- **Bene N° 43** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 2, piano 1 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere, ripostiglio, balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°2 sita al piano terra della stessa Scala.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 53, Categoria A2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 145.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficaria).

- **Bene N° 44** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 22, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 22) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,00 mq, quella convenzionale risulta di 4,90 mq.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 524, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 9.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 43 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 2, piano 1 - T	80,51 mq	1.800,00 €/mq	€ 144.918,00	100,00%	€ 145.000,00
Bene N° 44 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 22, piano S1	4,90 mq	1.800,00 €/mq	€ 8.820,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 154.000,00

Valore di stima: € 154.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - Costo di "Trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà (2.500,00 esclusi oneri notarili)	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	0,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	1200,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	7,00	%
6 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	0,00	%

Valore finale di stima: € 120.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

I conteggi relativi alla determinazione degli oneri di "Trasformazione", ai sensi della Delibera del Commissario Straordinario n.40 del 6 maggio 2016 e successiva Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116 del 23 ottobre 2018, sono allegati alla Presente Perizia di Stima. Si precisa che ai fini del calcolo, la caratura millesimale del compendio pignorato rispetto all'intero comparto E è stata desunta dalla - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle miglitorie dell'appartamento" - prot. 35858 del 12/03/2014 - Comune di Roma - Dipartimento IX.

LOTTO 23

- **Bene N° 45** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 3, piano 1 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, un bagno (cieco), una camera e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°3 sita al piano terra della stessa Scala.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 54, Categoria A2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 104.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 46** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 23, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 23) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 525, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 9.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 45 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 3, piano 1 - T	57,68 mq	1.800,00 €/mq	€ 103.824,00	100,00%	€ 104.000,00
Bene N° 46 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 23, piano S1	4,72 mq	1.800,00 €/mq	€ 8.496,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 113.000,00

Valore di stima: € 113.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - Costo di "Trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà (2.500,00 esclusi oneri notarili)	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	300,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	1000,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	13,00	%
6 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	0,00	€

Valore finale di stima: € 80.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

I conteggi relativi alla determinazione degli oneri di "Trasformazione", ai sensi della Delibera del Commissario Straordinario n.40 del 6 maggio 2016 e successiva Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116 del 23 ottobre 2018, sono allegati alla Presente Perizia di Stima. Si precisa che ai fini del calcolo, la caratura millesimale del compendio pignorato rispetto all'intero comparto E è stata desunta dalla - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle miglitorie dell'appartamento" - prot. 35858 del 12/03/2014 - Comune di Roma - Dipartimento IX.

LOTTO 24

- **Bene N° 47** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 4, piano 1 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°4 sita al piano terra della stessa Scala.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 55, Categoria A2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 144.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 48** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 25, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 25) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,00 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 527, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 9.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 47 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 4, piano 1 - T	80,07 mq	1.800,00 €/mq	€ 144.126,00	100,00%	€ 144.000,00
Bene N° 48 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 25, piano S1	4,72 mq	1.800,00 €/mq	€ 8.496,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 153.000,00

Valore di stima: € 153.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - Costo di "Trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà (2.500,00 esclusi oneri notarili)	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	0,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	1200,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	13,00	%
6 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	0,00	€

Valore finale di stima: € 110.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

I conteggi relativi alla determinazione degli oneri di "Trasformazione", ai sensi della Delibera del Commissario Straordinario n.40 del 6 maggio 2016 e successiva Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116 del 23 ottobre 2018, sono allegati alla Presente Perizia di Stima. Si precisa che ai fini del calcolo, la caratura millesimale del compendio pignorato rispetto all'intero comparto E è stata desunta dalla - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle miglitorie dell'appartamento" - prot. 35858 del 12/03/2014 - Comune di Roma - Dipartimento IX.

LOTTO 25

- **Bene N° 49** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 5, piano 1 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°5 sita al piano terra della stessa Scala.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 56, Categoria A2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 157.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 50** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 27, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 27) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,00 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 529, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 9.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 49 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 5, piano 1 - T	87,46 mq	1.800,00 €/mq	€ 157.428,00	100,00%	€ 157.000,00
Bene N° 50 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 27, piano S1	4,72 mq	1.800,00 €/mq	€ 8.496,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 166.000,00

Valore di stima: € 166.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - Costo di "Trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà (2.500,00 esclusi oneri notarili)	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	0,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	2000,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	12,00	%
6 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	6,00	%

Valore finale di stima: € 110.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

I conteggi relativi alla determinazione degli oneri di "Trasformazione", ai sensi della Delibera del Commissario Straordinario n.40 del 6 maggio 2016 e successiva Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116 del 23 ottobre 2018, sono allegati alla Presente Perizia di Stima. Si precisa che ai fini del calcolo, la caratura millesimale del compendio pignorato rispetto all'intero comparto E è stata desunta dalla - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle miglitorie dell'appartamento" - prot. 35858 del 12/03/2014 - Comune di Roma - Dipartimento IX.

LOTTO 26

- **Bene N° 51** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 6, piano 2 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°6 sita al piano terra della stessa Scala.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 57, Categoria A2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 157.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficaria).

- **Bene N° 52** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 29, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 29) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 103, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 9.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 51 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 6, piano 2 - T	87,46 mq	1.800,00 €/mq	€ 157.428,00	100,00%	€ 157.000,00
Bene N° 52 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 29, piano S1	5,07 mq	1.800,00 €/mq	€ 9.126,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 166.000,00

Valore di stima: € 166.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - Costo di "Trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà (2.500,00 esclusi oneri notarili)	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	0,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	1400,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	15,00	%
6 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	6,00	%

Valore finale di stima: € 105.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

I conteggi relativi alla determinazione degli oneri di "Trasformazione", ai sensi della Delibera del Commissario Straordinario n.40 del 6 maggio 2016 e successiva Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116 del 23 ottobre 2018, sono allegati alla Presente Perizia di Stima. Si precisa che ai fini del calcolo, la caratura millesimale del compendio pignorato rispetto all'intero comparto E è stata desunta dalla - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle miglitorie dell'appartamento" - prot. 35858 del 12/03/2014 - Comune di Roma - Dipartimento IX.

LOTTO 27

- **Bene N° 53** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 7, piano 2 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere, ripostiglio, balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°7 sita al piano terra della stessa Scala.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 58, Categoria A2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 145.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 54** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 31, piano S1
- Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 31) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 105, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 9.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 53 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 7, piano 2 - T	80,57 mq	1.800,00 €/mq	€ 145.026,00	100,00%	€ 145.000,00
Bene N° 54 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 31, piano S1	4,72 mq	1.800,00 €/mq	€ 8.496,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 154.000,00

Valore di stima: € 154.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - Costo di "Trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà (2.500,00 esclusi oneri notarili)	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	0,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	1600,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	14,00	%
6 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	0,00	€

Valore finale di stima: € 110.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

I conteggi relativi alla determinazione degli oneri di "Trasformazione", ai sensi della Delibera del Commissario Straordinario n.40 del 6 maggio 2016 e successiva Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116 del 23 ottobre 2018, sono allegati alla Presente Perizia di Stima. Si precisa che ai fini del calcolo, la caratura millesimale del compendio pignorato rispetto all'intero comparto E è stata desunta dalla - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle migliorie dell'appartamento" - prot. 35858 del 12/03/2014 - Comune di Roma - Dipartimento I

LOTTO 28

- **Bene N° 55** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 8, piano 2 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, un bagno (cieco), una camera e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°8 sita al piano terra della stessa Scala.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 59, Categoria A2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 104.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 56** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 33, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 33) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,00 mq, quella convenzionale risulta di 4,90 mq.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 531, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 9.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 55 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 8, piano 2 - T	57,68 mq	1.800,00 €/mq	€ 103.824,00	100,00%	€ 104.000,00
Bene N° 56 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 33, piano S1	4,90 mq	1.800,00 €/mq	€ 8.820,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 113.000,00

Valore di stima: € 113.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - Costo di "Trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà (2.500,00 esclusi oneri notarili)	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	300,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	500,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	13,00	%
6 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	0,00	€

Valore finale di stima: € 80.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

I conteggi relativi alla determinazione degli oneri di "Trasformazione", ai sensi della Delibera del Commissario Straordinario n.40 del 6 maggio 2016 e successiva Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116 del 23 ottobre 2018, sono allegati alla Presente Perizia di Stima. Si precisa che ai fini del calcolo, la caratura millesimale del compendio pignorato rispetto all'intero comparto E è stata desunta dalla - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle miglitorie dell'appartamento" - prot. 35858 del 12/03/2014 - Comune di Roma - Dipartimento IX.

LOTTO 29

- **Bene N° 57** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 9, piano 2 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°9 sita al piano terra della stessa Scala.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 60, Categoria A2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 144.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 58** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 35, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 35) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,50 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 532, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 9.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 57 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 9, piano 2 - T	79,99 mq	1.800,00 €/mq	€ 143.982,00	100,00%	€ 144.000,00
Bene N° 58 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 35, piano S1	5,07 mq	1.800,00 €/mq	€ 9.126,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 153.000,00

Valore di stima: € 153.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - Costo di "Trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà (2.500,00 esclusi oneri notarili)	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	0,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	1400,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	7,00	%
6 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	0,00	€

Valore finale di stima: € 120.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

I conteggi relativi alla determinazione degli oneri di "Trasformazione", ai sensi della Delibera del Commissario Straordinario n.40 del 6 maggio 2016 e successiva Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116 del 23 ottobre 2018, sono allegati alla Presente Perizia di Stima. Si precisa che ai fini del calcolo, la caratura millesimale del compendio pignorato rispetto all'intero comparto E è stata desunta dalla - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle miglitorie dell'appartamento" - prot. 35858 del 12/03/2014 - Comune di Roma - Dipartimento IX.

LOTTO 30

- **Bene N° 59** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 10, piano 2 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°10 sita al piano terra della stessa Scala.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 61, Categoria A2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 158.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 60** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 40, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 40) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 114, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 9.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 59 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 10, piano 2 - T	87,74 mq	1.800,00 €/mq	€ 157.932,00	100,00%	€ 158.000,00
Bene N° 60 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 40, piano S1	5,07 mq	1.800,00 €/mq	€ 9.126,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 167.000,00

Valore di stima: € 167.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - Costo di "Trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà (2.500,00 esclusi oneri notarili)	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	3500,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	1600,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	13,00	%
6 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	6,00	%

Valore finale di stima: € 105.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

I conteggi relativi alla determinazione degli oneri di "Trasformazione", ai sensi della Delibera del Commissario Straordinario n.40 del 6 maggio 2016 e successiva Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116 del 23 ottobre 2018, sono allegati alla Presente Perizia di Stima. Si precisa che ai fini del calcolo, la caratura millesimale del compendio pignorato rispetto all'intero comparto E è stata desunta dalla - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle miglitorie dell'appartamento" - prot. 35858 del 12/03/2014 - Comune di Roma - Dipartimento IX.

LOTTO 31

- **Bene N° 61** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 11, piano 3 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°11 sita al piano terra della stessa Scala.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 62, Categoria A2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 158.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficaria).

- **Bene N° 62** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 39, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 39) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,00 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 113, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 9.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 61 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 11, piano 3 - T	87,90 mq	1.800,00 €/mq	€ 158.220,00	100,00%	€ 158.000,00
Bene N° 62 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 39, piano S1	4,72 mq	1.800,00 €/mq	€ 8.496,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 167.000,00

Valore di stima: € 167.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - Costo di "Trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà (2.500,00 esclusi oneri notarili)	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	2500,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	1000,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€
6 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	6,00	%

Valore finale di stima: € 130.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

I conteggi relativi alla determinazione degli oneri di "Trasformazione", ai sensi della Delibera del Commissario Straordinario n.40 del 6 maggio 2016 e successiva Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116 del 23 ottobre 2018, sono allegati alla Presente Perizia di Stima. Si precisa che ai fini del calcolo, la caratura millesimale del compendio pignorato rispetto all'intero comparto E è stata desunta dalla - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle miglitorie dell'appartamento" - prot. 35858 del 12/03/2014 - Comune di Roma - Dipartimento IX.

LOTTO 32

- **Bene N° 63** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 12, piano 3 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere, ripostiglio, balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°12 sita al piano terra della stessa Scala.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 63, Categoria A2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 145.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 64** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 38, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 38) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,50 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 535, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 9.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 63 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 12, piano 3 - T	80,53 mq	1.800,00 €/mq	€ 144.954,00	100,00%	€ 145.000,00
Bene N° 64 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 38, piano S1	5,07 mq	1.800,00 €/mq	€ 9.126,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 154.000,00

Valore di stima: € 154.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - Costo di "Trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà (2.500,00 esclusi oneri notarili)	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	0,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	1400,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	13,00	%
6 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	0,00	€

Valore finale di stima: € 110.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

I conteggi relativi alla determinazione degli oneri di "Trasformazione", ai sensi della Delibera del Commissario Straordinario n.40 del 6 maggio 2016 e successiva Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116 del 23 ottobre 2018, sono allegati alla Presente Perizia di Stima. Si precisa che ai fini del calcolo, la caratura millesimale del compendio pignorato rispetto all'intero comparto E è stata desunta dalla - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle miglitorie dell'appartamento" - prot. 35858 del 12/03/2014 - Comune di Roma - Dipartimento IX.

LOTTO 33

- **Bene N° 65** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 13, piano 3 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, un bagno (cieco), una camera e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°13 sita al piano terra della stessa Scala.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 64, Categoria A2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 104.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 66** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 37, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 37) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,50 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 534, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 9.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 65 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 13, piano 3 - T	57,68 mq	1.800,00 €/mq	€ 103.824,00	100,00%	€ 104.000,00
Bene N° 66 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 37, piano S1	5,07 mq	1.800,00 €/mq	€ 9.126,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 113.000,00

Valore di stima: € 113.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - Costo di "Trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà (2.500,00 esclusi oneri notarili)	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	300,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	1200,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	13,00	%
6 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	0,00	€

Valore finale di stima: € 80.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

I conteggi relativi alla determinazione degli oneri di "Trasformazione", ai sensi della Delibera del Commissario Straordinario n.40 del 6 maggio 2016 e successiva Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116 del 23 ottobre 2018, sono allegati alla Presente Perizia di Stima. Si precisa che ai fini del calcolo, la caratura millesimale del compendio pignorato rispetto all'intero comparto E è stata desunta dalla - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle miglitorie dell'appartamento" - prot. 35858 del 12/03/2014 - Comune di Roma - Dipartimento IX.

LOTTO 34

- **Bene N° 67** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 14, piano 3 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°14 sita al piano terra della stessa Scala.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 65, Categoria A2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 144.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 68** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 36, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 36) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 533, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 9.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 67 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 14, piano 3 - T	80,01 mq	1.800,00 €/mq	€ 144.018,00	100,00%	€ 144.000,00
Bene N° 68 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 36, piano S1	4,72 mq	1.800,00 €/mq	€ 8.496,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 153.000,00

Valore di stima: € 153.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - Costo di "Trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà (2.500,00 esclusi oneri notarili)	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	0,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	200,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€
6 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	0,00	€

Valore finale di stima: € 130.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

I conteggi relativi alla determinazione degli oneri di "Trasformazione", ai sensi della Delibera del Commissario Straordinario n.40 del 6 maggio 2016 e successiva Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116 del 23 ottobre 2018, sono allegati alla Presente Perizia di Stima. Si precisa che ai fini del calcolo, la caratura millesimale del compendio pignorato rispetto all'intero comparto E è stata desunta dalla - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle miglitorie dell'appartamento" - prot. 35858 del 12/03/2014 - Comune di Roma - Dipartimento IX.

LOTTO 35

- **Bene N° 69** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 15, piano 3 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°15 sita al piano terra della stessa Scala.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 66, Categoria A2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 157.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 70** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 34, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 34) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 14,00 mq, quella convenzionale risulta di 5,07 mq.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 108, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 9.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 69 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 15, piano 3 - T	87,46 mq	1.800,00 €/mq	€ 157.428,00	100,00%	€ 157.000,00
Bene N° 70 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 34, piano S1	5,07 mq	1.800,00 €/mq	€ 9.126,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 166.000,00

Valore di stima: € 166.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - Costo di "Trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà (2.500,00 esclusi oneri notarili)	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	0,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	800,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	17,00	%
6 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	6,00	%

Valore finale di stima: € 105.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

I conteggi relativi alla determinazione degli oneri di "Trasformazione", ai sensi della Delibera del Commissario Straordinario n.40 del 6 maggio 2016 e successiva Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116 del 23 ottobre 2018, sono allegati alla Presente Perizia di Stima. Si precisa che ai fini del calcolo, la caratura millesimale del compendio pignorato rispetto all'intero comparto E è stata desunta dalla - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle miglitorie dell'appartamento" - prot. 35858 del 12/03/2014 - Comune di Roma - Dipartimento IX.

LOTTO 36

- **Bene N° 71** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 16, piano 4 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con escensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°16 sita al piano terra della stessa Scala.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 67, Categoria A2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 157.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficaria).

- **Bene N° 72** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 32, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 32) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 106, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 9.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 71 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 16, piano 4 - T	87,46 mq	1.800,00 €/mq	€ 157.428,00	100,00%	€ 157.000,00
Bene N° 72 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 32, piano S1	4,72 mq	1.800,00 €/mq	€ 8.496,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 166.000,00

Valore di stima: € 166.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - Costo di "Trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà (2.500,00 esclusi oneri notarili)	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	3000,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	1600,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	13,00	%
6 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	6,00	%

Valore finale di stima: € 105.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

I conteggi relativi alla determinazione degli oneri di "Trasformazione", ai sensi della Delibera del Commissario Straordinario n.40 del 6 maggio 2016 e successiva Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116 del 23 ottobre 2018, sono allegati alla Presente Perizia di Stima. Si precisa che ai fini del calcolo, la caratura millesimale del compendio pignorato rispetto all'intero comparto E è stata desunta dalla - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle miglitorie dell'appartamento" - prot. 35858 del 12/03/2014 - Comune di Roma - Dipartimento IX.

LOTTO 37

- **Bene N° 73** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 17, piano 4 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere, ripostiglio, balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°17 sita al piano terra della stessa Scala.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 68, Categoria A2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 145.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficaria).

- **Bene N° 74** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 30, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 30) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,50 mq, quella convenzionale risulta di 5,25 mq.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 104, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 9.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 73 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 17, piano 4 - T	80,51 mq	1.800,00 €/mq	€ 144.918,00	100,00%	€ 145.000,00
Bene N° 74 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 30, piano S1	5,25 mq	1.800,00 €/mq	€ 9.450,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 154.000,00

Valore di stima: € 154.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - Costo di "Trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà (2.500,00 esclusi oneri notarili)	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	0,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	1600,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€
6 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	0,00	€

Valore finale di stima: € 130.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

I conteggi relativi alla determinazione degli oneri di "Trasformazione", ai sensi della Delibera del Commissario Straordinario n.40 del 6 maggio 2016 e successiva Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116 del 23 ottobre 2018, sono allegati alla Presente Perizia di Stima. Si precisa che ai fini del calcolo, la caratura millesimale del compendio pignorato rispetto all'intero comparto E è stata desunta dalla - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle miglitorie dell'appartamento" - prot. 35858 del 12/03/2014 - Comune di Roma - Dipartimento IX.

LOTTO 38

- **Bene N° 75** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 18, piano 4 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, un bagno (cieco), una camera e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°18 sita al piano terra della stessa Scala.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 69, Categoria A2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 104.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 76** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 28, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 28) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 12,00 mq, quella convenzionale risulta di 4,72 mq.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 530, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 9.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 75 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 18, piano 4 - T	57,68 mq	1.800,00 €/mq	€ 103.824,00	100,00%	€ 104.000,00
Bene N° 76 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 28, piano S1	4,72 mq	1.800,00 €/mq	€ 8.496,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 113.000,00

Valore di stima: € 113.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - Costo di "Trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà (2.500,00 esclusi oneri notarili)	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	300,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	1200,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	13,00	%
6 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	0,00	€

Valore finale di stima: € 80.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

I conteggi relativi alla determinazione degli oneri di "Trasformazione", ai sensi della Delibera del Commissario Straordinario n.40 del 6 maggio 2016 e successiva Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116 del 23 ottobre 2018, sono allegati alla Presente Perizia di Stima. Si precisa che ai fini del calcolo, la caratura millesimale del compendio pignorato rispetto all'intero comparto E è stata desunta dalla - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle miglitorie dell'appartamento" - prot. 35858 del 12/03/2014 - Comune di Roma - Dipartimento IX.

LOTTO 39

- **Bene N° 77** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 19, piano 4 - T

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione e cantina di pertinenza: è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel quartiere "Finocchio" - Zona "Borghesiana", via Nocera Terinese 22 (civico 40: ingresso carrabile - civico 4: Autorimessa). Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata/agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C25 - Borghesiana - Pantano - Comparto "E") attraverso il quale sono stati realizzati n° 2 Edifici suddivisi nelle scale "A" e "B" e ampi spazi condominiali. Ogni edificio si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno interrato nel quale è presente l'autorimessa ed un locale magazzino; al piano terra sono ubicati n° 8 locali commerciali e 40 cantine (n° 20 per edificio). In ogni edificio sono presenti n. 20 appartamenti (per un totale di 40) disposti su 4 livelli, dal primo al quarto piano. Ogni edificio è servito da due scale di cui una con ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere; a meno di 1 km sono presenti le stazioni della Metro C, "Finocchio" e "Graniti". L'appartamento risulta così composto: ingresso/soggiorno angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere e balcone. E' compresa nel compendio la cantina identificata con il n°19 sita al piano terra della stessa Scala.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 70, Categoria A2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 144.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

- **Bene N° 78** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 26, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 26) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 13,50 mq, quella convenzionale risulta di 4,90 mq.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 528, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 9.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 77 - Appartamento Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 19, piano 4 - T	80,01 mq	1.800,00 €/mq	€ 144.018,00	100,00%	€ 144.000,00
Bene N° 78 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 26, piano S1	4,90 mq	1.800,00 €/mq	€ 8.820,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 153.000,00

Valore di stima: € 153.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - Costo di "Trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà (2.500,00 esclusi oneri notarili)	6000,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	0,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	2400,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	15,00	%
6 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	0,00	€

Valore finale di stima: € 105.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

I conteggi relativi alla determinazione degli oneri di "Trasformazione", ai sensi della Delibera del Commissario Straordinario n.40 del 6 maggio 2016 e successiva Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116 del 23 ottobre 2018, sono allegati alla Presente Perizia di Stima. Si precisa che ai fini del calcolo, la caratura millesimale del compendio pignorato rispetto all'intero comparto E è stata desunta dalla - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle miglitorie dell'appartamento" - prot. 35858 del 12/03/2014 - Comune di Roma - Dipartimento IX.

LOTTO 40

- **Bene N° 79** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 15, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un posto auto (N° 15) in autorimessa comune ubicata al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E". Il locale autorimessa è accessibile da strada attraverso una rampa carrabile posta sul lato sud del complesso edilizio al civico 4 di via Nocera Terinese; è collegata al resto dell'edificio a mezzo di vano scala - ascensore. La superficie netta del posto auto è pari a 14,00 mq, quella convenzionale risulta di 5,25 mq.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 89, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Valore di stima del bene: € 9.000,00
- TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO (Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficiaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 79 - Posto auto Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 15, piano S1	5,25 mq	1.800,00 €/mq	€ 9.450,00	100,00%	€ 9.000,00
				Valore di stima:	€ 9.000,00

Valore di stima: € 9.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - Costo di "Trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà (2.500,00 esclusi oneri notarili)	4500,00	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	0,00	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	0,00	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	5,00	%
6 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	0,00	€

Valore finale di stima: € 3.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

LOTTO 41

- **Bene N° 80** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un locale magazzino (da ripristinare ad autorimessa) ubicato al piano seminterrato del complesso di edilizia convenzionata/agevolata - piano di zona C25 - Borghesiana - Pantano - Lotto "E".; è accessibile a mezzo di porta metallica ubicata sulla rampa scoperta per l'accesso all'autorimessa (civico 4 di via Nocera Terinese); La superficie netta del magazzino è pari a 36,90 mq, quella convenzionale risulta di 14,84 mq (Cfr. Capitoli "Consistenza" e "Regolarità Edilizia").

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 74, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficciaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 27.000,00

TALE VALORE (ARROTONDATO) E' RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE STAGGITO

(Cfr. successivo adeguamento/deprezzamento per stima proprietà superficciaria).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 80 - Magazzino Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, piano S1	14,84 mq	1.800,00 €/mq	€ 26.700,00	100,00%	€ 27.000,00
Valore di stima:					€ 27.000,00

Valore di stima: € 27.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - Costo di "Trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà (2.500,00 esclusi oneri notarili)	6000	€
2 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	6500	€
3 - riduzione per spese condominiali insolute	0	€
4 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0	€
5 - adeguamenti per stato di possesso	0	€
6 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0	€
7 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (10% VdS)	10,00	%
8 - adeguamento caratteristiche alloggio (taglio, livello di piano, luminosità/affaccio, esposizione...)	0	€

Valore finale di stima: € 12.000,00

n.b. valore finale di stima arrotondato.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si rimanda a quanto già evidenziato in merito a:

- Vincoli edilizia convenzionata/agevolata (Cfr. capitolo "PRECISAZIONI")
- Costi "Trasformazione" (Cfr. capitolo "STIMA/FORMAZIONE LOTTI")
- Convenzione - diritto di superficie e Atto d'obbligo Locazione (Cfr. capitolo "PATTI")
- Quota e diritti pignorati - COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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 27/05/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Zaccardini Maurizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ISPEZIONI_IPOTECARIE_E_ATTI_NOTARILI
- ✓ Altri allegati - DOC. CATASTALE
- ✓ Altri allegati - DOC. FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - DOC. URBANISTICO-EDILIZIA
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIE
- ✓ Altri allegati - DOC_CONDOMINIALE
- ✓ Altri allegati - ATTESTAZIONI_INVIO_PERIZIA
- ✓ Altri allegati - VERBALI_ACCESSO
- ✓ Altri allegati - CALCOLO ONERI "TRASFORMAZIONE"
- ✓ Altri allegati - ALTRA