
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trezza Eufemia, nell'Esecuzione Immobiliare 1494/2017 del R.G.E.

promossa da

UBI Banca SpA

Codice fiscale: 03053920165

contro



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento e cantina ubicati a Roma (RM) - Via Sergio Tofano 95, scala A, interno 5, piano 3-T	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Tofano 95, interno A5, piano T	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento e cantina ubicati a Roma (RM) - Via Sergio Tofano 95, scala A, interno 5, piano 3-T	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Tofano 95, interno A5, piano T.....	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento e cantina ubicati a Roma (RM) - Via Sergio Tofano 95, scala A, interno 5, piano 3-T	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Tofano 95, interno A5, piano T.....	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento e cantina ubicati a Roma (RM) - Via Sergio Tofano 95, scala A, interno 5, piano 3-T	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Tofano 95, interno A5, piano T.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento e cantina ubicati a Roma (RM) - Via Sergio Tofano 95, scala A, interno 5, piano 3-T	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Tofano 95, interno A5, piano T.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento e cantina ubicati a Roma (RM) - Via Sergio Tofano 95, scala A, interno 5, piano 3-T	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Tofano 95, interno A5, piano T.....	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento e cantina ubicati a Roma (RM) - Via Sergio Tofano 95, scala A, interno 5, piano 3-T	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Tofano 95, interno A5, piano T.....	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Appartamento e cantina ubicati a Roma (RM) - Via Sergio Tofano 95, scala A, interno 5, piano 3-T	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Tofano 95, interno A5, piano T.....	10
Atto d'obbligo / Convenzione edilizia	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 1 - Appartamento e cantina ubicati a Roma (RM) - Via Sergio Tofano 95, scala A, interno 5, piano 3-T	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Tofano 95, interno A5, piano T.....	12



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento e cantina ubicati a Roma (RM) - Via Sergio Tofano 95, scala A, interno 5, piano 3-T	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Tofano 95, interno A5, piano T.....	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento e cantina ubicati a Roma (RM) - Via Sergio Tofano 95, scala A, interno 5, piano 3-T	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Tofano 95, interno A5, piano T.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento e cantina ubicati a Roma (RM) - Via Sergio Tofano 95, scala A, interno 5, piano 3-T	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Tofano 95, interno A5, piano T.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Appartamento e cantina ubicati a Roma (RM) - Via Sergio Tofano 95, scala A, interno 5, piano 3-T	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Tofano 95, interno A5, piano T.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Bene N° 1 - Appartamento e cantina ubicati a Roma (RM) - Via Sergio Tofano 95, scala A, interno 5, piano 3-T	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Tofano 95, interno A5, piano T.....	16
Regolarità edilizia.....	17
Bene N° 1 - Appartamento e cantina ubicati a Roma (RM) - Via Sergio Tofano 95, scala A, interno 5, piano 3-T	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Tofano 95, interno A5, piano T.....	17
Vincoli od oneri condominiali	17
Bene N° 1 - Appartamento e cantina ubicati a Roma (RM) - Via Sergio Tofano 95, scala A, interno 5, piano 3-T	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Tofano 95, interno A5, piano T.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18



INCARICO

All'udienza del 31/07/2018, il sottoscritto Arch. Trezza Eufemia, con studio in Via Aufidio Namusa, 106 - Scala C interno 21 - 00169 - Roma (RM), email eufemia.trezza@gmail.com, PEC e.trezza@pec.archrm.it, Tel. 349 7840450, Fax 06 99332077, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/11/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento e cantina ubicati a Roma (RM) - Via Sergio Tofano 95, scala A, interno 5, piano 3-T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Tofano 95, interno A5, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA UBICATI A ROMA (RM) - VIA SERGIO TOFANO 95, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 3-T

Il primo immobile oggetto di pignoramento si identifica in un appartamento con annessa cantina, in proprietà superficaria, ubicati in un fabbricato con accesso dal civico 95 di Via Sergio Tofano, nel territorio dell'odierno Municipio III, nel quadrante nord-est della città interno al G.R.A.

L'edificio in cui insistono i beni, edificato negli anni '80 quale stabile di un più ampio complesso edilizio ricadente nel Piano di Zona n.6 (Valmelaina), presenta sei piani fuori terra ed è composto di quattro scale (A, B, C, D), provviste di ascensore.

Nel dettaglio a partire dall'androne condominiale della scala A si perviene al piano terzo ove si individua l'appartamento, identificato con il numero di interno 5. L'immobile si compone di soggiorno, cucina con annessa loggia, tre camere, due servizi igienici oltre corridoio e disimpegno.

Al piano terra dell'edificio, dotato di piano pilotis, si individuano le cantine di pertinenza degli appartamenti, ivi inclusa quella annessa all'appartamento succitato, distinta con il n.A5.

Il tutto risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1) nonché nei relativi elaborati fotografici (allegato n°13).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SERGIO TOFANO 95, INTERNO A5, PIANO T

Il secondo immobile oggetto di pignoramento si identifica nel posto auto scoperto annesso al bene n°1 (appartamento scala A - int. 5 del fabbricato di Via Sergio Tofano n.95).

Al piano terra dell'edificio summenzionato, sulla corte scoperta antistante il complesso lungo il tracciato della via d'accesso, si individuano i posti auto di pertinenza degli appartamenti, ivi incluso quello qui analizzato, distinto con il n°A5.

Il tutto risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1) nonché nei relativi elaborati fotografici (allegato n.ro 13).



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento e cantina ubicati a Roma (RM) - Via Sergio Tofano 95, scala A, interno 5, piano 3-T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Tofano 95, interno A5, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA UBIKATI A ROMA (RM) - VIA SERGIO TOFANO 95, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 3-T

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

Si evidenzia che nell'atto di pignoramento parte creditrice ha indicato la "proprietà piena ed esclusiva in testa ai Sigg.ri *** (1/2 cadauno)" dei beni oggetto di stima (appartamento con annessi cantina e posto auto); parimenti nella nota di trascrizione del pignoramento lo stesso ha ad oggetto il diritto di proprietà per la quota di 1/2 cadauno dell'unità negoziale oggetto dell'atto esecutivo. A fronte di tale stato di cose si precisa che i debitori - coniugati in regime di comunione legale - sono effettivamente titolari del diritto di proprietà superficaria anziché di quello di piena proprietà indicato da parte procedente. Pur ritenendo tale elemento non ostativo in termini di procedibilità dell'azione esecutiva, essendo stato sottoposto a pignoramento un diritto più ampio di quello effettivamente in capo ai debitori, si segnala quanto sopra al GE per le valutazioni che riterrà più opportune.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBIKATO A ROMA (RM) - VIA SERGIO TOFANO 95, INTERNO A5, PIANO T

Vedi sopra.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA UBIKATI A ROMA (RM) - VIA SERGIO TOFANO 95, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 3-T

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

- ***

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

- *** (Superficie 1/2)



- *** (Superficie 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I debitori esecutati, coniugati in regime di comunione legale come riportato nell'atto di assegnazione per Notaio Rita Maria Fiumara (Rep. 4695/ racc. 1168 del 15/10/1984 - allegato n°4), sono con il suddetto titolo divenuti proprietari superficiali, congiuntamente e per l'intero, dei beni oggetto di stima, edificati su area oggetto di concessione da parte del Comune di Roma del diritto di superficie per anni 99, salvo rinnovo, in favore - fra le altre - della ***

*** nel comparto edificabile n°7 del piano di zona n°6 (Valemelaina), in virtù di convenzione - a norma dell'art.35 della Legge 22/10/1971 n.865 - a rogito Notaio Omero Vomero di Roma del 13/01/1982 Rep.148741 (allegato n°9).

Si ribadisce a tal proposito che nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione relativa ai beni oggetto di stima, si fa impropriamente riferimento, quale diritto in capo ai debitori, in quota pari a 1/2 cadauno e congiuntamente per l'intero, della piena proprietà anziché della proprietà superficiale effettivamente in essere.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SERGIO TOFANO 95, INTERNO A5, PIANO T

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

- ***

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

- *** (Superficie 1/2)
- *** (Superficie 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I debitori esecutati, coniugati in regime di comunione legale come riportato nell'atto di assegnazione per Notaio Rita Maria Fiumara (Rep. 4695/ racc. 1168 del 15/10/1984 - allegato n°4), sono con il suddetto titolo divenuti proprietari superficiali, congiuntamente e per l'intero, dei beni oggetto di stima, edificati su area oggetto di concessione da parte del Comune di Roma del diritto di superficie per anni 99, salvo rinnovo, in favore - fra le altre - della ***

*** nel comparto edificabile n°7 del piano di zona n°6 (Valemelaina), in virtù di convenzione - a norma dell'art.35 della Legge 22/10/1971 n.865 - a rogito Notaio Omero Vomero di Roma del 13/01/1982 Rep.148741 (allegato n°9).

Si ribadisce a tal proposito che nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione relativa ai beni oggetto di stima, si fa impropriamente riferimento, quale diritto in capo ai debitori, in quota pari a 1/2 cadauno e congiuntamente per l'intero, della piena proprietà anziché della proprietà superficiale effettivamente in essere.



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA UBICATI A ROMA (RM) - VIA SERGIO TOFANO 95, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 3-T

L'appartamento confina con: pianerottolo condominiale/vano scala, unità contigua (int.6 della scala A), distacco su aree condominiali e su lotti contigui.

La cantina confina con spazi condominiali (incluso il corridoio comune alle cantine) e cantina contigua (n.4).

Nell'atto di provenienza (assegnazione) dei beni in capo ai debitori per l'appartamento sono riportati i seguenti confini: area cortile condominiale, distacco comune su "****", distacco su Via di P.R., passaggio comune, appartamento int.6 scala A; per la cantina sono riportati i seguenti confini: area condominiale, passaggio comune, corridoio comune, cantina A4 (allegato n°4).

Detti confini sono coincidenti con quelli rilevabili dalla planimetria catastale in atti relativa tanto all'appartamento quanto all'annessa cantina, elaborato depositato presso l'Agenzia del Territorio in data 02/05/1984 (allegato n°2/a).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SERGIO TOFANO 95, INTERNO A5, PIANO T

Il posto auto confina con: area di manovra comune, posti auto contigui (A4 e A6), recinzione condominiale contigua a Via Sergio Tofano.

Nell'atto di provenienza (assegnazione) dei beni in capo ai debitori per il posto auto sono riportati i seguenti confini: area di manovra comune, posto auto A4, via di P.R., posto auto A6 (allegato n°4).

Detti confini sono coincidenti con quelli rilevabili dalla planimetria catastale in atti, elaborato depositato presso l'Agenzia del Territorio in data 02/05/1984 (allegato n°2/b).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA UBICATI A ROMA (RM) - VIA SERGIO TOFANO 95, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 3-T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,80 mq	107,80 mq	1,00	107,80 mq	2,70 m	3
Loggia	5,60 mq	6,60 mq	0,30	1,98 mq	2,70 m	3
Cantina	4,30 mq	5,40 mq	0,20	1,08 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				110,86 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SERGIO TOFANO 95, INTERNO A5, PIANO T

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------



	Netta	Lorda		Convenzionale		
Posto auto scoperto	9,00 mq	9,40 mq	1,00	9,40 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				9,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA UBICATI A ROMA (RM) - VIA SERGIO TOFANO 95, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 3-T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/05/1984 al 15/10/1984	***	Catasto Fabbricati Fg. 262, Part. 544, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 11 mq Rendita € 1,84 Piano III-T
Dal 15/10/1984 al 05/11/2014		Catasto Fabbricati Fg. 262, Part. 544, Sub. 5 Categoria A3 Superficie catastale Totale: 115 mq Totale escluse aree scoperte: 113 mq
Dal 05/11/2014 al 30/03/2024		Catasto Fabbricati Fg. 262, Part. 544, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale Totale: 115 mq Totale escluse aree scoperte: 113 mq Rendita € 1.174,94 Piano 3-T



All'attualità gli intestatari catastali dell'appartamento con annessa cantina, entrambi identificati al Fg.262-p.lla 544-sub.5, risultano essere i debitori esecutati. In merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" allegata (allegato n°3/a).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SERGIO TOFANO 95, INTERNO A5, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/05/1984 al 15/10/1984	***	Catasto Fabbricati Fg. 262, Part. 602, Sub. 5, Zc. 6 Categoria C6 Cl.5, Cons. 11 mq Rendita € 14,20 Piano T
Dal 15/10/1984 al 30/03/2024		Catasto Fabbricati Fg. 262, Part. 602, Sub. 5, Zc. 6 Categoria C6 Cl.5, Cons. 11 mq Superficie catastale 11 mq Rendita € 14,20 Piano T

All'attualità gli intestatari catastali del posto auto, identificato al Fg.262-p.lla 602-sub.5, risultano essere i debitori esecutati. In merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" allegata (allegato n°3/b).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA UBICATI A ROMA (RM) - VIA SERGIO TOFANO 95, SCALA A, INTERNO 5, 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
	262	544	5	6	A3	3	7v vani	Totale: 115 mq Totale escluse aree	1174,94 €	3-T	



								scoperte**: 113 mq			
--	--	--	--	--	--	--	--	-----------------------	--	--	--

Corrispondenza catastale

In merito alla planimetria catastale degli immobili pignorati si evidenzia che l'ultimo elaborato grafico depositato presso il Catasto Fabbricati è una planimetria (data presentazione: 02/05/1984 - allegato n°2/a) che per quanto concerne l'appartamento risulta essere, fatte salve minime discrasie dimensionali ascrivibili a rappresentazione grafica, sostanzialmente rispondente allo stato dei luoghi constatato in sede di sopralluogo, fatta eccezione per l'assenza in loco di una spalletta tra disimpegno e corridoio di contro riportata in planimetria, nonché per leggere discrasie nella graficizzazione del tracantone rilevabile nel servizio igienico adiacente all'ingresso. Per quanto concerne la cantina si rileva, fatte salve discrasie dimensionali ascrivibili a rappresentazione grafica, corrispondenza tra stato dei luoghi e planimetria catastale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SERGIO TOFANO 95, INTERNO A5, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	262	602	5	6	C6	5	11 mq	Totale: 11 mq	14,2 €	T	

Corrispondenza catastale

In merito alla planimetria catastale del posto auto si evidenzia che l'ultimo elaborato grafico depositato presso il Catasto Fabbricati è una planimetria (data presentazione: 02/05/1984 - allegato n°2/b) che risulta essere, fatte salve minime discrasie dimensionali ascrivibili a rappresentazione grafica, rispondente allo stato dei luoghi constatato in sede di sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA UBICATI A ROMA (RM) - VIA SERGIO TOFANO 95, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 3-T

L'appartamento e la cantina annessa presentano uno stato di conservazione e manutenzione normale, come da elaborati fotografici allegati; parimenti dicasi per il compendio edilizio di cui le unità sono parte (allegato n°13).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SERGIO TOFANO 95, INTERNO A5, PIANO T



Il cortile scoperto su cui si attesta il posto auto in esame presentano uno stato di conservazione e manutenzione normale, come da elaborati fotografici allegati (allegato n°13).

ATTO D'OBBLIGO - CONVENZIONE EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA UBICATI A ROMA (RM) - VIA SERGIO TOFANO 95, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 3-T

Nella concessione n.278/C del 22/01/1981 rilasciata alla *** per l'edificazione del fabbricato di cui i beni oggetto di stima sono parte, viene richiamato l'atto d'obbligo, acquisito dalla scrivente ed allegato in perizia (Rep.147917/Racc.7096 del 23/12/1980 per Notaio Omero Vomero) stipulato dalla suddetta Società, assegnataria del diritto di superficie sull'area oggetto della summenzionata edificazione, ed il concedente Comune di Roma. Detto atto ha ad oggetto: il vincolo del lotto per mq.2392,41; le sistemazioni a verde ed a parcheggio; la gestione unitaria degli spazi pubblici, inclusi i percorsi pedonali interni al comparto, di concerto con le ulteriori Cooperative assegnatarie del comparto; la stipula della convenzione ai sensi della Legge 865/71 (anch'essa allegata e nel prosieguo richiamata) per la concessione del diritto di superficie nelle aree comprese nei piani di zona ex L.167/62; la sistemazione a giardino e giardino pensile, nonché le configurazioni del piano pilotis e del piano servizi/coperture.

Detto atto d'obbligo è stato visionato ed acquisito dalla scrivente presso il competente Archivio Progetti del D.P.A.U. ed è accluso, unitamente alla documentazione urbanistico-edilizia ivi rinvenuta, alla presente perizia (allegato n°8).

Parimenti è stata richiesta all'U.O. Edilizia Sociale copia della convenzione summenzionata (Rep.148741/Racc.7284 del 13/01/1982 per Notaio Omero Vomero) stipulata tra gli altri dalla *** ed il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie su aree comprese nel piano di zona n.6 Valmelaina - comparto n°7, in attuazione della Legge 18 aprile 1962, n.167.

Si rimanda alla suddetta convenzione ed ai relativi allegati, il tutto integralmente accluso alla perizia, per il dettaglio dei contenuti e delle prescrizioni ivi riportate (allegato n°9), ivi inclusi vincoli di natura oggettiva e soggettiva alla stessa connessi, inclusi i requisiti dei soci assegnatari (ex art.7), precisando che l'U.O. Edilizia Sociale competente non ha rinvenuto - relativamente ai beni di causa - le tabelle dei prezzi massimi di cessione degli alloggi successivamente assegnati ai soci della Cooperativa, tabelle usualmente rinvenibili per analoghe convenzioni destinate alla realizzazione di edilizia residenziale economica e popolare.

Si precisa che i debitori eseguiti, in funzione della convenzione summenzionata nonché del successivo atto di assegnazione dei beni oggetto di procedura, sono titolari della relativa proprietà superficaria, per anni 99 - eventualmente rinnovabili - a far data dalla stipula della convenzione medesima (1982), come nel prosieguo della perizia meglio dettagliato; per quanto appreso presso gli uffici competenti, non risulta all'attualità dagli stessi debitori avviata alcuna istanza né in termini di affrancazione dai prezzi massimi di cessione del cespite né di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Ferma restando la facoltà, per l'eventuale aggiudicatario, di avviare successivamente all'aggiudicazione ed a propria esclusiva cura e spese l'iter per le istanze, entrambe onerose, di affrancazione e/o trasformazione (rientrando il P.d.Z Valmelaina tra quelli per i quali è esperibile anche la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà) è all'attualità oggetto di procedura - e conseguentemente di trasferimento in caso di aggiudicazione - unicamente la proprietà superficaria dei beni (appartamento, cantina e posto auto), stimati pertanto alla luce di tale fattispecie.



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SERGIO TOFANO 95, INTERNO A5, PIANO T

Vedi sopra.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA UBICATI A ROMA (RM) - VIA SERGIO TOFANO 95, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 3-T

Gli immobili oggetto di pignoramento, appartamento con annessi cantina e posto auto, sono siti all'interno di un complesso edilizio con accesso dal civico 95 di Via Sergio Tofano, nel territorio dell'odierno Municipio III di Roma (ex Municipio Roma IV), nel quadrante nord-est della città interno al perimetro del G.R.A.

Il lotto su cui sorge il compendio è sito in prossimità del Viadotto Giovanni Gronchi, nonché dei contigui tracciati di Via Gino Cervi e di Via delle Vigne Nuove, in un'area destinata all'edilizia economica e popolare, ricadente nel P.d.Z n°6 (Valmelaina); l'edificio in cui insistono di beni pignorati, che si sviluppa in adiacenza ad analoghi fabbricati con i quali condivide alcuni spazi comuni, è costituito da quattro scale, con accesso carrabile e pedonale in corrispondenza del civico 95 della suddetta Via Tofano (già Vigne Nuove n.671).

L'edificio, delimitato da recinzione metallica, presenta ampie aree esterne, in parte adibite a parcheggio scoperto (lato Via Tofano) ed in parte a verde (opposto versante interno): lo stabile, rifinito in tinta, presenta un piano terra a pilotis ospitante gli androni delle scale A-B-C-D e le relative cantine, e sovrastanti cinque piani in elevazione.

Nell'androne della scala A si individuano la rampa e l'ascensore atti a distribuire le sovrastanti unità immobiliari dello stabile, ivi incluso al piano terzo - unitamente ad altro bene estraneo al giudizio - l'appartamento pignorato identificato con il numero di interno 5.

Per il tramite di un portoncino in legno provvisto di serratura di sicurezza, ci si immette in un soggiorno (vano 1), pavimentato come la maggior estensione dell'immobile in maioliche 20 x 20 cm., con pareti intonacate e tinteggiate, posto in collegamento con la contigua cucina (vano 2), pavimentata sempre in maioliche presenti anche sul rivestimento fino ad un'altezza di ml.1,60.

Dal soggiorno si accede altresì ad un disimpegno con contiguo corridoio, rivestiti con carta da parati, che distribuiscono gli ulteriori vani insistenti sull'opposto versante dell'immobile; a partire da sinistra e procedendo in senso orario si individua un primo servizio igienico cieco (vano 3), pavimentato in maioliche cm.20x20 presenti anche sui rivestimenti fino ad ml.1,60, e dotato di sanitari, lavabo e doccia.

A seguire, sul prospetto prospiciente il cortile condominiale interno, si attestano le tre contigue camere da letto (vani 4-5-6), la prima delle quali pavimentata in maioliche cm.20x20 mentre le altre due sono rifinite con parquet in listoncini; da ultimo, specularmente al servizio igienico già analizzato, si individua un secondo bagno (vano 7), anch'esso privo di aperture finestrate (con aerazione forzata) con le medesime finiture e dotazioni del precedente, fatta eccezione per la presenza della vasca anziché della doccia.

Soggiorno e cucina sono comunicanti mediante porte-finestre con una loggia insistente sull'area condominiale contigua alla sede stradale di Via Tofano: detto oggetto esterno è pavimentato in gres cm.20x10, con parapetto in cemento e soglia in travertino, ed altresì provvisto di tende e caldaia.

L'altezza interna dell'appartamento è pari a ml.2,70 circa, gli infissi sono del tipo monoblocco con profilati in ferro e vetro semplice, con sotto-finestra in pannelli metallici; le aperture finestrate sono dotate di cassonetti metallici e tapparelle in pvc; le porte sono in legno tamburato.

Sono altresì presenti radiatori in alluminio (l'impianto di riscaldamento è autonomo); l'impianto elettrico è dotato di salvavita ed è rilevabile un impianto citofonico.

Al piano terra del fabbricato, con accesso dal piano pilotis, si individua l'accesso alle cantine di



pertinenza degli appartamenti dello stabile ivi inclusa quella annessa all'appartamento già descritto, distinta con il n.5.

La cantina, sita sulla porzione terminale sinistra del corridoio summenzionato, è identificata mediante numerazione riportata sulla porta metallica dell'unità (A5) ed ha altezza interna pari a ml.2,40 circa: le pareti presentano intonaco al rustico e tinteggiatura mentre il pavimento è realizzato con marmette cm.25x25; la cantina è altresì dotata di finestra a nastro.

Quanto sin qui descritto è rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1) nonché nei relativi elaborati fotografici (allegato n°13).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SERGIO TOFANO 95, INTERNO A5, PIANO T

Al piano terra del fabbricato summenzionato, sulla corte asfaltata e scoperta antistante l'edificio, e nel dettaglio in adiacenza alla recinzione di confine con l'antistante sede stradale di Via Tofano, si individuano i posti auto di pertinenza degli appartamenti del compendio: il posto auto pignorato si attesta sulla porzione destra - rispetto all'ingresso - del cortile medesimo e nel dettaglio al quinto stallo a partire dal confine, ed è tanto catastalmente quanto da titolo di provenienza identificato con il n.A5.

Si precisa a tal proposito che non è rilevabile sugli stalli una numerazione dei posti auto, la cui identificazione è stata pertanto effettuata sulla base di quanto dichiarato dalla parte in sede di sopralluogo, risultata tuttavia compatibile con le risultanze degli elaborati di progetto rinvenuti presso gli Archivi del D.P.A.U.

Quanto sin qui descritto è rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1) nonché nei relativi elaborati fotografici (allegato n°13).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA UBICATI A ROMA (RM) - VIA SERGIO TOFANO 95, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 3-T

All'atto dell'ultimo sopralluogo esperito congiuntamente al Custode il 01/03/2019, all'interno dell'immobile si rilevavano gli esecutati di persona, come da verbale di accesso allegato in perizia (allegato n°5).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SERGIO TOFANO 95, INTERNO A5, PIANO T

Vedi sopra.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA UBICATI A ROMA (RM) - VIA SERGIO TOFANO 95, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 3-T

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



Dal 15/10/1984	***	Atto di assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rita Maria Fiumara	15/10/1984	4695	1168
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	05/11/1984	86525	66243
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	30/10/1984	44664	IB

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA SERGIO TOFANO 95, INTERNO A5, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/10/1984	***	Atto di assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rita Maria Fiumara	15/10/1984	4695	1168
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	05/11/1984	86525	66243
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	30/10/1984	44664	IB

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA UBIcati A ROMA (RM) - VIA SERGIO TOFANO 95, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 3-T



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate all'08/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma il 12/10/2009
Reg. gen. 133324 - Reg. part. 37776
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di Banco di Brescia SpA
Contro ***
Capitale: € 85.000,00
Rogante: NOLA GIANVINCENZO
Data: 06/10/2009
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Roma il 18/09/2012
Reg. gen. 91384 - Reg. part. 12689
Importo: € 216.000,00
A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana S.p.a.
Contro ***
Rogante: FABRO CLAUDIO

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 01/09/2017
Reg. gen. 103259 - Reg. part. 70684
Quota: 1/1
A favore di UBI Banca SpA
Contro ***

Le ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente sono allegate alla presente perizia (allegato n°12), alle quali si rimanda anche per quanto concerne l'iscrizione del 23/04/2002 - RP. 11329 RG. 43678 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (formalità di riferimento: Iscrizione n.3694 del 1982) e ai successivi documenti correlati, ovvero: Comunicazione n. 8897 del 20/04/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/07/2006. Cancellazione parziale eseguita in data 27/04/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SERGIO TOFANO 95, INTERNO A5, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate all'08/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma il 12/10/2009
Reg. gen. 133324 - Reg. part. 37776
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di Banco di Brescia SpA
Contro ***
Capitale: € 85.000,00
Rogante: NOLA GIANVINCENZO
Data: 06/10/2009
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Roma il 18/09/2012
Reg. gen. 91384 - Reg. part. 12689
Importo: € 216.000,00
A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana S.p.a.
Contro ***
Rogante: FABRO CLAUDIO

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 01/09/2017
Reg. gen. 103259 - Reg. part. 70684
Quota: 1/1
A favore di UBI Banca SpA
Contrc ***

Vedi sopra.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA UBICATI A ROMA (RM) - VIA SERGIO TOFANO 95, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 3-T

La porzione immobiliare "de qua" ricade nel P.R.G. del Comune di Roma (Sistemi e Regole 1: 10.000) nel Sistema Insediativo "Città consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)". In relazione al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, il fabbricato di cui l'immobile è parte ricade nel Paesaggio degli Insediamenti urbani e sullo stesso non risultano in essere vincoli dichiarativi o ricognitivi.

Per le visure urbanistiche si rimanda agli allegati n°10 alla perizia.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SERGIO TOFANO 95, INTERNO A5, PIANO T

Vedi sopra.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA UBICATI A ROMA (RM) - VIA SERGIO TOFANO 95, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 3-T

Il compendio di cui l'immobile fa parte è stato edificato in virtù di Concessione n°278/c del 22/01/1981 (allegato n°6), rilasciata alla *** la costruzione di un edificio in "Loc. Valmelaina", come da progetto n.40779/1980 (allegato n°8). Il fabbricato è altresì dotato di certificato di abitabilità n.27 del 02/02/1988 (allegato n°8), rilasciato per l'edificio, della superficie di mq.1151, sito in Via Giulio Pasquati 25 - Via Sergio Tofano 95.

Nella concessione summenzionata viene richiamato l'atto d'obbligo (Rep.147917/Racc.7096 del 23/12/1980 per Notaio Omero Vomero) stipulato dalla suddetta Cooperativa ed il concedente Comune di Roma ed allegato in perizia, avente ad oggetto: il vincolo del lotto (per mq.2392,41); le sistemazioni a verde ed a parcheggio; la gestione unitaria degli spazi pubblici, inclusi i percorsi pedonali interni al comparto, di concerto con le ulteriori Cooperative assegnatarie del comparto; la stipula della convenzione ai sensi della Legge 865/71 per la concessione del diritto di superficie nelle aree comprese nei piani di zona ex L.167/62; la sistemazione a giardino e giardino pensile, nonché le configurazioni del piano pilotis e del piano servizi/coperture.

Si rimanda a quanto riportato in perizia per quanto concerne il contenuto della convenzione Rep.148741/Racc.7284 del 13/01/1982 per Notaio Omero Vomero (allegato n°9) stipulata tra gli altri dalla ***

l., che ha successivamente assegnato ai debitori i beni oggetto di stima, ed il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie su aree comprese nel piano di zona n.6 Valmelaina - comparto n°7, in attuazione della Legge 18 aprile 1962, n.167.

In merito alla planimetria del piano tipo di cui al progetto assentito, identificante l'Alloggio di tipo C dell'elaborato grafico, la stessa risulta essere conforme sia alla planimetria catastale in atti (allegato n°2/a) già analizzata nel paragrafo "Dati catastali", sia allo stato dei luoghi constatato in sede di sopralluogo, fatte salve contenute discrasie dimensionali che si ritengono ascrivibili a rappresentazione grafica, fatta eccezione per la presenza di un tracantone nel servizio igienico e per l'assenza di una spalletta tra disimpegno e corridoio, originariamente prevista per l'alloggiamento di un armadio a muro tuttavia non riscontrato; per la sanatoria di tali contenute difformità si ritiene possibile procedere alla presentazione di una CILA in sanatoria (trattandosi di variazioni interne), con costi orientativamente quantificabili in Euro 3.000,00 circa, comprensivi della sanzione amministrativa e degli oneri professionali del tecnico incaricato della redazione della pratica e del successivo deposito di planimetria catastale aggiornata.

Per quanto concerne la cantina annessa all'appartamento, il raffronto tra stato dei luoghi e progetto assentito non ha evidenziato la sussistenza di difformità edilizie.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SERGIO TOFANO 95, INTERNO A5, PIANO T

Rimandando alla narrativa di cui sopra per la disamina delle vicissitudini urbanistico-edilizie del compendio, sulla scorta del raffronto tra il progetto assentito e lo stato dei luoghi non si sono rilevate difformità a carico del bene in esame.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA UBICATI A ROMA (RM) - VIA SERGIO TOFANO 95, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 3-T



L'immobile è inserito in un contesto condominiale; all'uopo si allega il Regolamento di Condominio fornito dall'Amministratore, con allegate tabelle millesimali (allegato n°9/b), al quale si rimanda per una compiuta elencazione delle parti comuni.

A seguito di richiesta formulata dalla scrivente circa la sussistenza di vincoli o oneri condominiali, l'Amministratore del Condominio ha inoltrato la documentazione - anch'essa acclusa alla presente relazione (allegato n°9/b). Sulla base di quanto fornito le spese annuali di gestione ordinaria ammontano per il condominio a €.1.600,00 circa (n° 6 rate da €.260,00 circa) e risultano scadute rate (esercizio ordinario e straordinario 2024) pari a €.330,00 circa.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SERGIO TOFANO 95, INTERNO A5, PIANO T

Vedi sopra.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento e cantina ubicati a Roma (RM) - Via Sergio Tofano 95, scala A, interno 5, piano 3-T

Il primo immobile oggetto di pignoramento si identifica in un appartamento con annessa cantina, in proprietà superficaria, ubicati in un fabbricato con accesso dal civico 95 di Via Sergio Tofano, nel territorio dell'odierno Municipio III, nel quadrante nord-est della città interno al G.R.A. L'edificio in cui insistono i beni, edificato negli anni '80 quale stabile di un più ampio complesso edilizio ricadente nel Piano di Zona n.6 (Valmelaina), presenta sei piani fuori terra ed è composto di quattro scale (A, B, C, D), provviste di ascensore. Nel dettaglio a partire dall'androne condominiale della scala A si perviene al piano terzo ove si individua l'appartamento, identificato con il numero di interno 5. L'immobile si compone di soggiorno, cucina con annessa loggia, tre camere, due servizi igienici oltre corridoio e disimpegno. Al piano terra dell'edificio, dotato di piano pilotis, si individuano le cantine di pertinenza degli appartamenti, ivi inclusa quella annessa all'appartamento, distinta con il n.A5. Il tutto risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1) nonché nei relativi elaborati fotografici (allegato n°13).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 262, Part. 544, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A3

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

Come più volte ribadito in perizia, gli odierni debitori esecutati, coniugati in regime di comunione legale, sono titolari congiuntamente e per l'intero della proprietà superficaria dei beni oggetto di stima, edificati su area concessa dal Comune di Roma in diritto di superficie per anni 99, salvo rinnovo, in favore - fra le altre - della C***

l., che ha ne successivamente disposto l'assegnazione.

In virtù della particolare fattispecie del diritto in capo agli stessi (proprietà superficaria), è opportuno precisare che sul cespite pignorato gravano limitazioni onerose tanto in termini di affrancazione dai prezzi massimi di cessione relativamente alla proprietà superficaria quanto in termini di eventuale trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, rientrando il P.d.Z 6 "Valmelaina" tra quelli per i quali è esperibile anche la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.



Per quanto riguarda il primo aspetto, l'apposita sezione online dedicata all'Edilizia residenziale sociale del Comune di Roma riepiloga che *"per affrancazione si intende la rimozione del vincolo relativo al prezzo massimo di cessione e locazione degli immobili realizzati nei Piani di Zona, a fronte del pagamento di un corrispettivo da parte del proprietario dell'immobile a favore dell'Amministrazione Comunale. Possono avvalersi della procedura di affrancazione tutti i proprietari degli alloggi realizzati su aree ricomprese nei piani di zona (I e II P.E.E.P.), sia concesse in diritto di superficie che cedute in diritto di proprietà, trascorsi cinque anni dal primo atto di trasferimento (quello cioè intervenuto tra concessionario/cessionario del diritto di superficie/proprietà che ha sottoscritto la convenzione con il Comune di Roma e l'assegnatario/acquirente). Possono avvalersi tutti coloro che vi abbiano interesse anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile (ex proprietari) in base alla L.136/2018, art. 25-undicies. Pertanto i proprietari degli immobili che vogliono venderli a prezzi di libero mercato (maggiori dei prezzi massimi di cessione) devono presentare apposita domanda all'Amministrazione capitolina, versare il corrispettivo per la rimozione del vincolo e sottoscrivere con Roma Capitale apposita convenzione integrativa. Al termine dell'istruttoria effettuata dagli uffici, verrà comunicato al richiedente l'ammontare del corrispettivo di affrancazione da corrispondere a Roma Capitale, prima della stipula della convenzione, al fine di liberare l'immobile dal vincolo del prezzo massimo di cessione e immetterlo, quindi, sul libero mercato"*.

Per il cespite pignorato, per quanto riferito verbalmente presso gli uffici competenti, non risulta all'attualità avviata alcuna istanza né in termini di affrancazione dai prezzi massimi di cessione né di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà. Ferma restando la facoltà per l'aggiudicatario di avviare, successivamente all'aggiudicazione ed a propria esclusiva cura e spese, l'eventuale iter di presentazione delle istanze, entrambe onerose, di affrancazione e trasformazione è all'attualità oggetto di procedura - e conseguentemente di trasferimento in caso di aggiudicazione del cespite - unicamente il diritto pignorato in capo agli esecutati, ovvero la proprietà superficaria dei beni de quibus, stimati pertanto alla luce di tale fattispecie.

A partire da tali doverose premesse, ed in ossequio a quanto disposto dal GE si procederà alla stima del cespite pignorato tanto con riferimento all'ipotesi di vendita al valore di mercato, quanto con riferimento al prezzo massimo di cessione.

In relazione alla prima ipotesi, si è reputato opportuno partire dalla ricerca del più probabile valore dei beni (appartamento, cantina e posto auto) in piena proprietà ed in regime di libero mercato, computando a seguire l'incidenza tanto della natura del diritto (proprietà superficaria anziché piena proprietà) quanto del vincolo tuttora in essere attinente ai prezzi massimi di cessione, individuando tali voci degli oneri che permarrebbero in capo all'aggiudicatario che volesse portare avanti le suddette istanze, anche nella prospettiva di una futura eventuale alienazione del bene a libero mercato ed in piena proprietà.

Per l'individuazione del valore della piena proprietà, i beni de quibus sono stati valutati con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 2 del 2023 (allegato n°11), ultimo dato in pubblicazione.

I valori tabellati, per destinazione ad "abitazioni di tipo economico", oscillano tra un minimo di €/mq.2.150,00 ed un massimo di €/mq.3.100,00, mentre per destinazione ad "abitazioni di tipo civile", gli stessi oscillano tra un minimo di €/mq.2.750,00 ed un massimo di €/mq.3.900,00,. In relazione a quanto sin qui riportato nell'ambito della descrizione sia della porzione immobiliare sia dell'intorno urbanistico, la scrivente ritiene opportuno riferirsi, ad un valore prossimo a quello medio tabellato per il classamento in oggetto (A/3), e nel dettaglio ad un valore pari a €/mq.2.400,00, in funzione tanto dello stato di conservazione del bene quanto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche: si è valutato negativamente lo stato pressoché originario del compendio, che non ha beneficiato dall'edificazione di significativi



interventi di ammodernamento e/o adeguamento degli impianti; di contro si è valutato positivamente lo stato conservativo generale del fabbricato e le dotazioni a verde del complesso nonché la prossimità, sotto il fronte della mobilità, del G.R.A. nonché di servizi ai quali ha dato impulso la realizzazione del vicino centro commerciale Porta di Roma.

Il valore individuato è stato altresì confermato dalle risultanze di un'indagine di mercato effettuata presso operatori di zona nonché mediante le più accreditate piattaforme online che riassumono gli annunci pubblicati da numerosi operatori immobiliari per il comparto territoriale di riferimento: prendendo in considerazione annunci per immobili prossimi a quello oggetto di pignoramento e tra gli stessi selezionando quelli affini al bene de quo per l'estensione superficaria (intorno ai 100 mq.) e per le caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia mediamente intensiva), si è ricavato un valore medio comparabile al dato OMI di riferimento, di talché in funzione della consistenza del bene qui in oggetto (appartamento con cantina), il valore di partenza si ritiene quantificabile in Euro 266.000,00 in c.t.

A tale valore di partenza si ritiene opportuno applicare una decurtazione in misura pari al 20% in ragione della natura di proprietà superficaria (e pertanto tenendo conto degli oneri connessi all'eventuale trasformazione del suddetto diritto in quello più ampio di piena proprietà), nonché del vincolo tuttora in essere attinente ai prezzi massimi di cessione che permarrà in capo all'aggiudicatario che volesse procedere alla relativa affrancazione (tenendo pertanto conto dei connessi oneri) nella prospettiva di una futura ed eventuale alienazione del bene, anche solo in proprietà superficaria, a libero mercato.

La summenzionata decurtazione, operata in funzione dei dati desumibili dalla Convenzione e del carteggio acquisito nonché delle Delibere ad oggi promanate, è stata operata in via forfettaria (non sussistendo la possibilità di ottenere una valutazione preventiva da parte dell'ufficio competente che lavora le istanze solo all'atto della presentazione da parte dei soggetti in possesso dei requisiti previsti) anche alla luce delle notevoli modifiche e integrazioni che hanno interessato la normativa di settore, permanendo altresì la possibilità di richiesta da parte dell'Amministrazione ulteriori variazioni e/o conguagli i cui eventuali maggiori oneri resteranno comunque in capo all'aggiudicatario.

Tenendo infine conto della fattispecie della vendita giudiziaria di cui alla presente procedura, si reputa opportuno applicare un'ulteriore decurtazione del valore di stima, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in misura pari al 10%.

Per quanto sin qui esplicitato, a partire dal valore di stima originario pari ad Euro 266.000,00 in c.t., ed a fronte delle decurtazioni sopra richiamate in misura complessiva pari al 30%, il valore finale del **bene n°1** in esame in proprietà superficaria ed in regime di libero mercato si ritiene quantificabile in **Euro 186.000,00** in c.t.

In ossequio a quanto disposto dal GE, si procede a seguire all'ulteriore ipotesi di stima del cespite con riferimento al prezzo massimo di cessione.

A seguito della Sentenza 16 settembre 2015, n. 18135 della Corte di Cassazione a Sezioni Unite che ha stabilito come il vincolo relativo al prezzo massimo di cessione all'interno di P.E.E.P. *"non è soppresso automaticamente a seguito del venir meno del divieto di alienare ma, in assenza di convenzione ad hoc, segue il bene nei successivi passaggi a titolo di onere reale con efficacia indefinita ed è quindi opponibile anche ai subacquirenti"*, sentenza emessa sulla scorta delle ben note diatribe emerse a seguito di alienazioni, in regime di libero mercato, di immobili in tal senso vincolati per l'appunto dalle disposizioni delle convenzioni per gli stessi stipulate, per i beni in esame occorre precisare quanto segue.

A seguito di richiesta ai sensi della L.241/90 inoltrata dalla scrivente all'U.O. Edilizia sociale competente in merito alla disponibilità di Tabella dei prezzi massimi di cessione degli alloggi di pertinenza della *** (titolare del diritto di superficie per le aree su cui sono stati edificati i beni pignorati, successivamente assegnati agli odierni esecutati) la stessa non è stata rinvenuta; nell'Allegato B della convenzione di riferimento, tuttavia, l'Art.1 A) Prezzo massimo di cessione degli alloggi, individua in Lire 435.280/mq. per



alloggi da mq.70,01 a mq.95,00 complessivi, disponendo altresì che "il prezzo massimo delle cessioni che avverranno oltre 6 mesi dalla ultimazione dei lavori verrà determinato sulla base del prezzo massimo di cessione come sopra determinato, aggiornato in base all'indice Istat (...) ridotto per degrado secondo i seguenti coefficienti: - da 0 a 5 anni 0%; - da 5 a 10 anni 5%; - da 10 a 20 anni 10%; - da 20 a 30 anni 20%; - oltre 30 anni 30%" e rappresentando la necessità di predisporre, prima dell'ultimazione dei lavori, una tabella riepilogativa con la precisazione dei prezzi massimi di cessione dei singoli alloggi da sottoporre all'approvazione degli uffici competenti.

Ribadendo che per la Cooperativa in esame tale tabella non risulta reperibile, sulla base dell'adeguamento Istat del valore summenzionato dalla data di stipula della convenzione (13/01/1982) a quella di assegnazione dei beni in esame (15/10/1984), il valore summenzionato si ritiene compatibile con quello riportato nell'atto di assegnazione suddetto, ove si stabiliva per gli stessi un corrispettivo di Lire 58.600.000,00.

A partire da detto valore di assegnazione, attualizzato alla data odierna su base Istat, ed applicando a seguire la decurtazione pari al 30% richiamata in convenzione in funzione dell'intervallo temporale ultratrentennale decorso dalla stipula della convenzione (avente durata di anni 99 a far data dal gennaio 1982), se ne desume un prezzo massimo di cessione, per entrambi i **beni n°1 e n° 2** in oggetto, pari ad **Euro 66.500,00** in c.t..

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Tofano 95, interno A5, piano T

Il secondo immobile oggetto di pignoramento si identifica nel posto auto annesso al bene n°1 (appartamento scala A - int. 5 del fabbricato di Via Sergio Tofano n.95). Al piano terra dell'edificio summenzionato, sulla corte scoperta antistante il complesso lungo il tracciato della via d'accesso, si individuano i posti auto di pertinenza degli appartamenti, ivi incluso quello qui analizzato, distinto con il n°A5. Il tutto risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1) nonché nei relativi elaborati fotografici (allegato n.ro 13).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 262, Part. 602, Sub. 5, Zc. 6, Categoria C6

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

A partire dalle valutazioni già effettuate per il bene n°1 (appartamento con annessa cantina), al fine di procedere alla quantificazione del valore di mercato in proprietà superficaria dell'annesso posto auto scoperto la scrivente ha ritenuto opportuno dapprima individuare quello riferibile alla piena proprietà, cui applicare le successive ponderazioni in funzione del diritto effettivamente pignorato, ovvero la proprietà superficaria: a partire da detto assunto il posto auto è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 2 del 2023 (allegato n°11), ultimo dato in pubblicazione.

I valori tabellati, per destinazione a "posto auto scoperto", oscillano tra un minimo di €/mq.450,00 ed un massimo di €/mq.650,00. In relazione a quanto sin qui riportato nell'ambito della descrizione sia dell'unità (classata come C/6) sia dell'intorno urbanistico, la scrivente ritiene opportuno riferirsi, ad un valore unitario pari a €/mq.550,00, di talché il valore a libero mercato dell'unità in piena proprietà ammonta ad Euro 5.500 in c.t.

A partire da tale dato di partenza, e rimandando a quanto già dettagliato in perizia relativamente alla particolare fattispecie di cui trattasi (proprietà superficaria in funzione di convenzione ex art. 35 della legge 865/71), e delle conseguenti limitazioni onerose tanto in termini di affrancazione dai prezzi massimi di cessione relativamente alla proprietà superficaria quanto di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, si precisa che nella decurtazione del 20% operata per il bene n°1 in ragione della particolare fattispecie in oggetto è stata già computata anche l'incidenza del posto auto in esame. Trattandosi di vendita in sede esecutiva, si ritiene altresì, doveroso operare una decurtazione del valore di stima, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in misura pari al 10%.



Per quanto sin qui esplicitato, a partire dal valore originario pari ad Euro 5.000,00 in c.t., ed a fronte della decurtazione summenzionata il valore finale del **bene n°2** in esame in proprietà superficiaria ed in regime di libero mercato si ritiene quantificabile in **Euro 4.500,00** in c.t.

Per quanto concerne il prezzo di massima cessione dell'unità, si ribadisce - in ragione di quanto già precedentemente dettagliato - che lo stesso ammonta per entrambi i beni n°1 e n° 2 ad Euro 66.500,00 in c.t.

Tutto ciò premesso, ritenendo di procedere alla vendita dei due beni in un **Lotto unico**, si conclude come segue:

IPOTESI 1) Valore di stima della proprietà superficiaria sul libero mercato.

In funzione del valore dei singoli beni come precedentemente dettagliato (per il bene n°1 pari a Euro 186.000,00 in c.t. e per il bene n°2 pari a Euro 4.500,00 in c.t.), il valore complessivo della proprietà superficiaria del Lotto in esame sul libero mercato si ritiene quantificabile in **Euro 190.500,00** in c.t.

Detto valore, superiore al prezzo massimo di cessione desumibile dalla convenzione, è stato computato tenendo in considerazione - ancorché in via orientativa e fatti salvi maggiori e/o ulteriori oneri richiesti dalle amministrazioni competenti - i costi di un'eventuale pratica di affrancazione dai prezzi massimi di cessione e/o di trasformazione dell'odierna proprietà superficiaria (oggetto di procedura, e conseguentemente di decreto di trasferimento) in piena proprietà, istanze che l'aggiudicatario avrà facoltà di presentare a propria esclusiva cura e spese.

IPOTESI 2) Valore di stima della proprietà superficiaria da prezzo massimo di cessione.

Il valore della proprietà superficiaria del Lotto, stimato applicando i vincoli relativi al prezzo massimo di cessione (dato desunto a partire dall'originario valore di assegnazione del cespite debitamente adeguato, non essendo stata rinvenuta dall'ufficio la relativa tabella dei prezzi massimi di cessione) risulta essere pari a **Euro 66.500,00** in c.t.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale escluse decurtazioni	Totale incluse decurtazioni
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Sergio Tofano 95, scala A, interno 5, piano 3	110,86 mq	2.400,00 €/mq	€ 266.064,00	100,00%	€ 266.064,00	€ 186.000,00
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - Via Sergio Tofano 95, interno A5, piano T	9,40 mq	550,00 €/mq	€ 5.170,00	100,00%	€ 5.170,00	€ 4.500,00
Valore della piena proprietà sul libero mercato (valore di riferimento):					€ 271.234,00	
IPOTESI 1) Valore della proprietà superficiaria sul libero mercato:						€ 190.500,00
IPOTESI 2) Valore della proprietà superficiaria da prezzo massimo di cessione						€ 66.500,00



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 08/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Trezza Eufemia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 – Rilievo planimetrici dei beni pignorati.
- ✓ Allegato 2 – Planimetrie catastali dei beni pignorati (a/b)
- ✓ Allegato 3 - Visura Storica per Immobile (a/b).
- ✓ Allegato 4 - Atto di assegnazione
- ✓ Allegato 5 - Verbale di sopralluogo.
- ✓ Allegato 6 - Concessione edilizia
- ✓ Allegato 7 - Certificato di agibilità.
- ✓ Allegato 8 - Documentazione edilizia (fascicolo progetto/Atto d'obbligo).
- ✓ Allegato 9 - Convenzione edilizia con allegati. Allegato 9/b - Documentazione condominiale
- ✓ Allegato 10 – Visure urbanistiche (PRG – PTPR).
- ✓ Allegato 11 – Quotazioni OMI 2-2023 (ultimo dato pubblicato).
- ✓ Allegato 12 – Ispezioni ipotecarie.
- ✓ Allegato 13 – Report elaborati fotografici.

