
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Caminiti Ugo, nell'Esecuzione Immobiliare 81759/1994 del R.G.E.

Banca del Fucino S.p.A. +3

contro

Codice fiscale:

Nato a



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 81759/1994 del R.G.E.....	20



INCARICO

All'udienza del 17/09/2014, il sottoscritto Arch. Caminiti Ugo, con studio in Via Luigi Rizzo n 50 - 00136 - Roma (RM), email auc@tiscali.it, PEC arch.ugo.caminiti@pec.archrm.it, Tel. 06 64 526 040, Fax 06 39 735 571, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/09/2014 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 Proust 19, edificio 4, scala G, piano 1, interno 5
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Proust 15, edificio 4, piano S1, int. 55

DESCRIZIONE

I beni oggetto della perizia sono siti in Roma, Via Proust n. 19 e 15 - 00143, quartiere Laurentino-Colle Parnaso, Municipio IX.

Il quartiere Colle Parnaso di Roma sorge sulla Riserva Naturale Laurentino-Acqua Acetosa Ostiense nei pressi di un sito archeologico che presenta reperti di epoca romana.

La zona risulta essere collegata con linee autobus della rete di superficie Atac, mentre la linea metropolitana più vicina si trova a circa 5 km (fermata Laurentina – Metro B). Nelle vicinanze sono presenti diversi ospedali: Ospedale Sant'Eugenio (circa 4 km), IFO San Gallicano (circa 3.3 km), Ospedale Israelitico (circa 13 km) e Ospedale San Giovanni Battista (circa 11.5 km).

A circa 3 km è presente il Centro Commerciale Maximo Shopping Center ed a circa 5 km è presente il Centro Commerciale Euroma2.

Il quartiere è fornito di scuole, centri sportivi, aree verdi e servizi commerciali.

I beni oggetto di perizia sono costituiti da:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Proust 19, edificio 4, scala G, interno 5, piano 1

Realizzato in riferimento al Piano di Zona 12 V Bis Acqua Acetosa, l'appartamento fa parte del complesso di 3 edifici realizzati dalla , in particolare del comparto "B" ed individuabile nel fabbricato "4", un edificio in linea di 4 piani fuori terra oltre piano rialzato e seminterrato.

Si accede all'abitazione dal civico 19, scala G, piano 1, interno 5.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Proust 15, edificio 4, piano S1, int. 55

Posto auto contraddistinto al n.55, posto al piano seminterrato del medesimo edificio.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Proust 19, edificio 4, scala G, int. 5, piano 1

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Proust 15, edificio 4, piano S1, int. 55

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

TITOLARITÀ

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Proust 19, edificio 4, scala G, int. 5, piano 1

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Comune di Roma (Diritto del concedente 1/1)
Codice fiscale: 02438750586
Roma (RM)

TRASCRIZIONE del 05/02/2019 - Registro Particolare 8962 Registro Generale 13303
Pubblico ufficiale ANELLINO MARCO Repertorio 2329/1817 del 17/01/2019
ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Proust 15, edificio 4, piano S1, int. 55

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Comune di Roma (Diritto del concedente 1/1)
Codice fiscale: 02438750586
Roma (RM)



CONFINI

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Proust 19, edificio 4, scala G, int. 5, piano 1

L'immobile confina con vano scala e proprietà condominiale per un lato, appartamenti int. n. 5-6 scala F per un lato, due fronti liberi.

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Proust 15, edificio 4, piano S1, int. 55

Il posto auto confina con spazio di manovra, posto auto n.54 ed intercapedine.

CONSISTENZA

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Proust 19, edificio 4, scala G, int. 5, piano 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	128,00 mq	138,00 mq	1,00	138,00 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				138,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				138,00 mq		

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Proust 15, edificio 4, piano S1, int. 55

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	14,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Proust 19, edificio 4, scala G, int. 5, piano 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/03/1991 al 01/01/1992	Catasto Fabbricati	Fg. 866, Part. 518, Sub. 26, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	Comune di Roma - diritto del concedente - proprietà superficiaria	Catasto Fabbricati Fg. 866, Part. 518, Sub. 26, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7



		Superficie catastale 138 mq Rendita € 1.337,62 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 09/07/2019	Comune di Roma - diritto del concedente - proprietà superficiaria	Catasto Fabbricati Fg. 866, Part. 518, Sub. 26, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7 Superficie catastale 138 mq Rendita € 1.337,62 Piano 1
Dal 09/07/2019 al 05/10/2021	Comune di Roma - diritto del concedente - proprietà superficiaria	Catasto Fabbricati Fg. 866, Part. 518, Sub. 26, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7 Superficie catastale 138 mq Rendita € 1.337,62 Piano 1

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Proust 15, edificio 4, piano S1, int. 55

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/06/1998 al 09/11/2015	Comune di Roma - diritto del concedente - proprietà superficiaria	Catasto Fabbricati Fg. 866, Part. 518, Sub. 148, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 14 Rendita € 41,21 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 09/07/2019	Comune di Roma - diritto del concedente - proprietà superficiaria	Catasto Fabbricati Fg. 866, Part. 518, Sub. 148, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 14 Superficie catastale 16 mq Rendita € 41,21 Piano S1
Dal 09/07/2019 al 26/11/2020	Comune di Roma - diritto del concedente	Catasto Fabbricati Fg. 866, Part. 518, Sub. 148, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 14 Superficie catastale 16 mq Rendita € 41,21 Piano S1

DATI CATASTALI

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Proust 15, edificio 4, piano S1, int. 55

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	866	518	26	6	A2	7			1337,62 €	1	



Corrispondenza catastale

Secondo la planimetria catastale l'appartamento con accesso al civico n.19 di Via Proust si articola su unico livello ed è composto da: area di ingresso e distribuzione, salone, cucina, 4 camere, 3 wc, 3 terrazzi e 1 balcone.

Durante il sopralluogo si sono riscontrate le seguenti difformità:

- nell'area di accesso è stata arretrata la posizione della porta d'ingresso ampliando, con parte superficie di proprietà condominiale, la superficie dell'appartamento;
- è stato demolito un tramezzo che individuava un wc realizzando un locale cucina in una diversa posizione rispetto alla planimetria catastale;
- sono stati demoliti alcuni tramezzi nell'area di ingresso;
- sono stati realizzati alcuni tramezzi a schermatura dello spazio di distribuzione in prossimità dell'ingresso.

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Proust 15, edificio 4, piano S1, int. 55

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	866	518	148	6	C6	10	14	16 mq	41,21 €	S1		

STATO CONSERVATIVO

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Proust 19, edificio 4, scala G, int. 5, piano 1

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Proust 15, edificio 4, piano S1, int. 55

I beni risultano essere in buono stato conservativo. L'appartamento al momento del sopralluogo risultava essere privo di mobilio e con una ristrutturazione (infissi, caldaia, ecc.) in atto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Proust 19, edificio 4, scala G, int. 5, piano 1

L'appartamento con esposizione nord/est - sud/ovest ha le seguenti caratteristiche:

- altezza interna utile: 2.70 m
- struttura verticale: c.a.
- struttura orizzontale: latero cemento
- copertura dell'edificio: tetto piano con manto di protezione calpestabile
- pareti esterne: finitura in litoceramica color terracotta
- pareti interne: intonaco tinteggiato di colore chiaro, mentre bagni con piastrelle ceramiche
- pavimenti: in ceramica e parquet (camere da letto), all'ingresso è presente una pavimentazione in travertino che faceva parte del pianerottolo antistante l'ingresso di pertinenza condominiale ma



annessa – in modo non legittimo - all'appartamento

- infissi: in alluminio bianco con avvolgibile in pvc e grate esterne metalliche bianche, portone blindato, porte interne in legno
- impianti elettrico, idrico, termico: riscaldamento autonomo, radiatori in alluminio

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Proust 15, edificio 4, piano S1, int. 55

Il posto auto ha le seguenti caratteristiche:

- altezza interna utile: 2.50 m
- struttura verticale: c.a.
- struttura orizzontale: latero cemento
- pareti interne: intonaco tinteggiato di colore chiaro
- infissi: cancello automatico in metallo
- è presente l'impianto antincendio e sono presenti estintori

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Proust 19, edificio 4, scala G, int. 5, piano 1

L'immobile oggetto di perizia è in possesso del debitore esecutato, all'interno risulta spoglio di beni mobili ed attualmente non risulta abitato ma in fase di ristrutturazione (come risulta dalla documentazione fotografica All.2). Il Sig. è residente nell'immobile pignorato ma non lo occupa in attesa del completamento dei suddetti lavori di ristrutturazione (infissi, caldaia, ecc.). Le utenze risultano non attive.

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Proust 15, edificio 4, piano S1, int. 55

Poiché l'appartamento in possesso del debitore esecutato non risulta abitato ma in fase di ristrutturazione, il posto auto di pertinenza dell'appartamento non risulta a sua volta occupato. Il Sig. è residente nell'immobile pignorato (Bene n°1).

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Proust 19, edificio 4, scala G, int. 5, piano 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/03/1991 al 14/01/1992	, con sede in Codice Fiscale/P.IVA:	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



			14/06/1991		
Dal 14/01/1992	Comune di Roma con sede in Roma - diritto del concedente 1/1 nato a -proprietà superficciaria per 1/1 in regime di separazione dei beni Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Di Ciommo	14/01/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Proust 15, edificio 4, piano S1, int. 55

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/03/1991 al 14/01/1992	con sede in Codice Fiscale/P.IVA:	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/01/1992	Comune di Roma con sede in Roma nato a Codice Fiscale/P.IVA:	Assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Di Ciommo			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Proust 19, edificio 4, scala G, int. 5, piano 1

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Proust 15, edificio 4, piano S1, int. 55

1. TRASCRIZIONE del 12/05/2001 - Registro Particolare 26249 Registro Generale 40200 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 3516 del 20/04/2001 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
2. TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio del ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
3. TRASCRIZIONE del 24/07/2014 - Registro Particolare 55162 Registro Generale 81737 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 81759/1994 del 11/07/1994 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - RINNOVAZIONE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE Formalità di riferimento: Trascrizione n. 31444 del 1994

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 9648 del 31/05/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 6085 del 30/04/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 6088 del 30/04/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Rettifica a TRASCRIZIONE del 13/04/2015 - Registro Particolare 26392 Registro Generale 35489 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 7054/2015 del 18/02/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Formalità di riferimento: Trascrizione n. 31444 del 1994
5. TRASCRIZIONE del 05/02/2019 - Registro Particolare 8962 Registro Generale 13303 Pubblico ufficiale ANELLINO MARCO Repertorio 2329/1817 del 17/01/2019 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA (Allegato 11 - sezione D).

NORMATIVA URBANISTICA

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Proust 19, edificio 4, scala G, int.5, piano 1

Il bene oggetto della perizia sito in Via Proust 19 - 00143, nel quartiere Laurentino-Colle Parnaso - IX Municipio, fa parte di un complesso edilizio costituito da 3 fabbricati realizzati da " ". Gli edifici fanno parte del Piano di Zona 12 V bis Acqua Acetosa, realizzati su un lotto di 12680 mq, riportato al N.C.T. del Comune di Roma alla Sezione C, foglio 866, particelle 518/519/520/526/527, di cui la proprietà immobiliare in oggetto è individuato da Foglio 866 - particella 518 - sub 26, è collocata nel comparto "B" del Piano di Zona 12 V Bis Acqua Acetosa con accesso principale da Via M. Proust, fa parte del fabbricato "4".

- L'atto di concessione in diritto di superficie con il Comune di Roma (31/05/1988 repertorio n.15819/4614, registrato a Roma il 14/06/1988 al n.97636, trascritto il 16/06/1988 al n. 51216) e successiva convenzione con il Comune di Roma del 15/02/1990, repertorio n.1829.

- La realizzazione del predetto complesso edilizia è stata rilasciata dal Comune di Roma regolare Concessione Edilizia n. 104/C del 25/01/1988.

- Per il fabbricato in oggetto è stata presentata denuncia di accatastamento presso l'U.T.E. di Roma



in data 14/03/1991 al n.19516.

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Proust 15, edificio 4, piano S1, int. 55

Il bene oggetto della perizia sito in Via Proust 19 - 00143, nel quartiere Laurentino-Colle Parnaso - IX Municipio, fa parte di un complesso edilizio costituito da 3 fabbricati realizzati da """. Oltre alla realizzazione degli edifici, al piano seminterrato degli stessi, è stata realizzata un'autorimessa comune con box e relativi spazi di manovra, intercapedine, ecc. In particolare al Foglio 866 - particella 518 - sub. 148 è individuato il posto auto di pertinenza dell'appartamento descritto al Bene n°1. Il posto auto è distinto con il numero 55.

Sono quindi gli stessi del bene n°1 i riferimenti urbanistici:

- l'atto di concessione in diritto di superficie con il Comune di Roma (31/05/1988 repertorio n.15819/4614, registrato a Roma il 14/06/1988 al n.97636, trascritto il 16/06/1988 al n. 51216) e successiva convenzione con il Comune di Roma del 15/02/1990, repertorio n.1829.
- Concessione Edilizia n. 104/C del 25/01/1988 rilasciata dal Comune di Roma.
- Denuncia di accatastamento presso l'U.T.E. di Roma in data 14/03/1991 al n.19516.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Proust 19, edificio 4, scala G, int. 5, piano 1

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Proust 15, edificio 4, piano S1, int. 55

Il complesso edilizio, di cui fanno parte i beni in oggetto, è stato realizzato con il regolare rilascio dal Comune di Roma della Concessione Edilizia - n. 104/C del 25/01/1988.

È stata fatta richiesta in data 5 aprile 2018 protocollo numero QI/2018/59127 domanda presso il Comune di Roma per Affrancazione del prezzo massimo di Cessione (Allegato 11 – Sezione D).

Stato di attuazione delle istanze di affrancazione

Per prendere visione dello stato di attuazione della propria pratica è necessario disporre del numero di protocollazione della stessa, poiché, ai fini del rispetto della normativa sulla privacy, la documentazione non contiene riferimenti identificativi della generalità del richiedente.

Numero di protocollo di protocollazione:		?		Ricerca		Nuova ricerca							
Ente:													
Stato lavorazione:		DOCUMENTAZIONE COMPLETA											
Completamento:		Protocollo: 125471 Data: 23/07/2018											
Piano di Zona:		ACQUA ACQUOSA											
Operatori:													
Urgentazione applicata:													
Tipologia:		Urgentazione applicata: nessuna											
QI Documentazione													
QI 1:	8489	del:	18/01/2018	QI 2:	09127	del:	00/04/2018	QI 3:	125471	del:	23/07/2018	QI 4:	del:
QI 5:	del:	QI 6:	del:	QI 7:	del:	QI 8:	del:	QI 9:	del:	QI 10:	del:	QI 11:	del:
QI 12:	del:	QI 13:	del:	QI 14:	del:	QI 15:	del:	QI 16:	del:	QI 17:	del:	QI 18:	del:



Nonostante i numerosi solleciti telefonici e via pec (del 06/10/21 e successive) non si hanno notizie in merito allo stato definitivo della pratica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Proust 19, edificio 4, scala G, int. 5, piano 1

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Proust 15, edificio 4, piano S1, int. 55

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Proust 19, edificio 4, scala G, interno 5, piano 1
- Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Proust 15, edificio 4, piano S1, int. 55

Per la determinazione del valore di mercato del lotto in oggetto aggiornato all'attualità si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima diretto a seguito di attente indagini sulle caratteristiche del mercato immobiliare della zona per immobili simili. Questo metodo infatti si basa sulla comparazione con esperienza di mercato relative a beni analoghi a quello da stimare. I dati di riferimento acquisiti presso gli operatori immobiliari della zona e quelli riportati nelle tabelle pubblicate dal listino ufficiale:

- Dall'Agenzia del Territorio O.M.I.,
- Da borsinoimmobiliare.it,
- Da requot.com Banca Dati Agenzia delle Entrate – Quotazioni.

Dall'insieme delle informazioni così reperite si è stabilito un valore medio di mercato pari a:

BENE N°1

Borsino | Abitazioni in fascia media | valore medio 2479,69 €

Requot | Abitazione civile | valore medio 2850 €

Agenzia delle Entrate | Abitazioni civili | valore medio 2850 €

VALORE MEDIO DI MERCATO

2726,56 €/m²

BENE N°2

Borsino | Box Auto | valore medio 1084,42€

Requot | Posto auto coperto | 850 €

Agenzia delle Entrate | Posto auto coperto | valore medio 850 €

VALORE MEDIO DI MERCATO

928,14 €/m²



Identificativo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE N°1 Appartamento	138 m ²	2726,56 €/m ²	376.265,28 €	100	376.265,28 €
BENE N°2 Posto auto	16 m ²	928,14 €/m ²	14.850,24 €	100	14.850,24 €
Valore di Stima					391.115,52€

Il complesso edilizio di cui sono parte i beni pignorati è stato costruito su aree in **convenzione** per la cessione del diritto di proprietà su area in Roma:

Piano di Zona 12 V – Acqua Acetosa

Per la rimozione del vincolo relativo al prezzo massimo di cessione e locazione degli immobili realizzati nei Piani di Zona, il proprietario dell'immobile dovrà procedere al pagamento di un corrispettivo a favore dell'Amministrazione Comunale. In assenza delle verifiche da parte degli uffici competenti non è possibile stabilire l'esatto conguaglio di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e affrancazione.

Per effettuare una stima di detto valore sono stati presi in esame quelli che si riferiscono alle 63 domande presentate per il solo piano di zona in cui ricade l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, delle quali solamente 11 riportano i seguenti valori di canone:

Valore canone

1	10581
2	21554,7
3	17223,34
4	18794,54
5	17980,55
6	12191,33
7	14849,9
8	16739,78
9	19130,47
10	20408,69
11	18275,11

187729,41

Il valore medio di affrancazione determinato sulla base dei canoni già valutati è pari ad

€ 17.066,31.



Lo studio dei dati messi a confronto permette di indicare il canone medio stabilito per Piano di Zona 12 V - Acqua Acetosa i cui valori sono stati desunti dall'ultimo Report Statistiche Richieste Documentazione Integrativa del 04/08/2020

Valore medio di affrancazione:

€ 17.066,00

STIMA

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" e poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni si applica un coefficiente di svalutazione, che rappresenta il costo per riportare i beni in oggetto allo stato catastale, del **15%**.

$$391.115,52 \text{ €} \times 15\% = 58.667,32 \text{ €}$$

$$391.115,52 \text{ €} - 58.667,32 \text{ €} = 332.448,20 \text{ €}$$

Decurtando il valore medio di affrancazione, determinato sulla base dei canoni già valutati:

$$332.448,20 \text{ €} - 17.066,31\text{€} = 315.381,89 \text{ €} \text{ arrotondato } \underline{\underline{315.380,00 \text{ €}}}$$

LOTTO UNICO

VALORE FINALE DI STIMA

315.380,00€



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il complesso edilizio di cui sono parte i beni pignorati è stato costruito su aree in **convenzione - Repertorio n. 15819 Raccolta n. 4614** - a rogito del notaio Dott. Enrico Parenti (Ai sensi dell'art 35; commi II e seguenti della legge 22 ottobre 1971 n 865) per la cessione del diritto di proprietà su area in Roma – **Piano di Zona n. 12V – Acqua Acetosa** approvato ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 L. Regione Lazio n. 7475 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4993 del 23 novembre 1982.

- Le aree edificabili comprese nel piano di zona n.12V sono state acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Roma ai sensi della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni;
- Da parte della è stata presentata istanza prot. Ripartizione XVI n. 1542 del 2 marzo 1983 per la concessione del diritto di superficie su aree come sopra localizzate per la realizzazione di un programma costruttivo di edilizia economica e popolare;
- Con deliberazione n. 6337 del 24 novembre 1983 modificata con delibera n. 1517 in data 24 marzo 1987 sono state assegnate alla. le aree comprese nel p.z. n. 12V – Acqua Acetosa per la realizzazione di mc 50.000 residenziali corrispondenti a mc virtuali residenziali 55.555;
- In esecuzione delle deliberazioni n.6337 del 24 novembre 1983 e n. 1517 del 24 marzo 1987 con la quale è stata autorizzata la concessione dell'area è stata stipulata la convenzione.

Comparto B/parte

Area edificabile della superficie complessiva di mq 12.680

Concessione effettuata per la durata di anni 99

- Con la deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 116 del 23.10.2018 l'Amministrazione ha proceduto alla sistematizzazione dei provvedimenti emanati da Roma Capitale in materia di trasformazione e affrancazione e all'adeguamento della modalità di calcolo dei corrispettivi di trasformazione/affrancazione in conformità a quanto previsto dall'art 31 comma 48 della L. 448/1998 e della L. 106/2011. In particolare, è stato introdotto nel calcolo il contributo per le opere di urbanizzazione che va detratto unitamente alla quota di esproprio. È stata determinata nella misura dell'80% la percentuale da applicare sul corrispettivo unitario di trasformazione ai fini del calcolo dell'affrancazione. Inoltre è stato introdotto il versamento di 100 euro per i diritti di istruttoria all'atto di presentazione della domanda di affrancazione o di trasformazione. La delibera stabilisce che le nuove forme di calcolo dovranno essere applicate alle domande di affrancazione e/o trasformazione protocollate presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale in data successiva alla sua pubblicazione e a quelle protocollate in data anteriore alla pubblicazione per le quali non sia ancora intervenuta la stipula della relativa Convenzione integrativa.
- Con delibera di Giunta Capitolina n.103 del 5.06.2020 avente per oggetto la Semplificazione delle modalità per la presentazione delle istanze di affrancazione degli immobili ricadenti in aree ex Legge n.167/1962, relativamente al calcolo per la determinazione del relativo



corrispettivo, secondo i criteri di cui alla deliberazione A.C. n. 116/2018, è stata approvata la nuova procedura Semplificata e sul sito istituzionale di Roma Capitale sono state pubblicate le Linee Guida di cui agli allegati Sub A- Sub B- Sub C. Il Calcolo per la determinazione del corrispettivo di affrancazione era effettuato in applicazione di quanto previsto dal Decreto MEF n.151/2020.

- Il 31.07.2021 è entrata in vigore la Legge n. 108 del 29.07.2021, (GU n.181 del 30.07.2021 - Suppl. Ordinario n. 26), all'art. 22-bis (Ulteriori disposizioni finalizzate ad accelerare le procedure amministrative per la cessione di aree sulle quali sono stati edificati alloggi di edilizia residenziale pubblica) la quale apporta una serie di significative modifiche relativamente all'articolo 31 della Legge n. 448 del 23.12.1998, sostituendo integralmente i commi 47, 48 e 49bis.
- L'Assemblea Capitolina ha approvato la delibera sulle affrancazioni che aveva ottenuto il via libera della Giunta il 21 dicembre scorso, su proposta dell'assessore all'Urbanistica Maurizio Velocchia. La delibera riconosce la cessazione del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione dopo 20 anni in diritto di proprietà. In questo modo, recependo una recente sentenza della Corte Costituzionale, i titolari degli immobili realizzati nei Piani di Zona per i quali la concessione originaria tra privati e pubblico abbia più di 20 anni potranno venderli senza limitazioni e a prezzo di mercato.
- **Scioglimento dei vincoli per le affrancazioni dopo venti anni in diritto di proprietà**

La Giunta Capitolina ha approvato una delibera che, recependo una recente sentenza della Corte Costituzionale, stabilisce che dopo 20 anni in diritto di proprietà viene sciolto ogni vincolo per l'affrancazione degli immobili realizzati nei Piani di Zona e non si dovrà, quindi, più presentare istanza per ottenerla. Attraverso questa delibera, che sarà sottoposta all'esame e all'approvazione dell'Assemblea Capitolina, sarà quindi riconosciuta la cessazione del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione riguardo i beni già convenzionalmente in diritto di piena proprietà o oggetto di successiva trasformazione del diritto di superficie (così precedentemente convenzionato) allo scadere della durata della convenzione. Di conseguenza, nessun procedimento di affrancazione e nessun relativo atto notarile o negoziale in qualunque forma saranno più necessari quando sia già trascorsa la scadenza specificata nella convenzione. In questi casi tutti i vincoli si intenderanno già cessati e, quindi, gli immobili saranno liberamente commerciabili senza alcuna limitazione di prezzo o altri vincoli derivanti dalle convenzioni. L'Amministrazione Capitolina, quindi, adeguerà e integrerà gli schemi convenzionali attualmente in uso, inserendo specifici contenuti a sostituzione ed integrazione di quelli già esistenti. La questione delle affrancazioni riguarda gli immobili realizzati all'interno dei Piani di Zona di cui alla Legge 167/62 e convenzionati ex art. 35 della Legge 865/71.

- **Assemblea Capitolina approva delibera su affrancazioni del 1 febbraio 2022**

L'Assemblea Capitolina ha approvato la delibera sulle affrancazioni che aveva ottenuto il via libera della Giunta il 21 dicembre 2021, su proposta dell'assessore all'Urbanistica Maurizio Velocchia. La delibera riconosce la cessazione del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione dopo 20 anni in diritto di proprietà. In questo modo, recependo una recente sentenza della Corte Costituzionale, i titolari degli immobili realizzati nei Piani di Zona per i quali la concessione originaria tra privati e pubblico abbia più di 20 anni potranno venderli senza limitazioni e a prezzo di mercato.



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 16/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Caminiti Ugo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Proust 19, edificio 4, scala G, interno 5, piano 1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 866, Part. 518, Sub. 26, Zc. 6, Categoria A2
Destinazione urbanistica: Il bene oggetto della perizia sito in Via Proust 19 - 00143, nel quartiere Laurentino-Colle Parnaso - IX Municipio, fa parte di un complesso edilizio costituito da 3 fabbricati realizzati da "". Gli edifici fanno parte del Piano di Zona 12 V bis Acqua Acetosa, realizzati su un lotto di 12680 mq, riportato al N.C.T. del Comune di Roma alla Sezione C, foglio 866, particelle 518/519/520/526/527, di cui la proprietà immobiliare in oggetto è individuato da Foglio 866 - particella 518 - sub 26, è collocata nel comparto "B" del Piano di Zona 12 V Bis Acqua Acetosa con accesso principale da Via M. Proust, fa parte del fabbricato "4". - L'atto di concessione in diritto di superficie con il Comune di Roma (31/05/1988 repertorio n.15819/4614, registrato a Roma il 14/06/1988 al n.97636, trascritto il 16/06/1988 al n. 51216) e successiva convenzione con il Comune di Roma del 15/02/1990, repertorio n.1829. - La realizzazione del predetto complesso edilizia è stata rilasciata dal Comune di Roma regolare Concessione Edilizia n. 104/C del 25/01/1988. - Per il fabbricato in oggetto è stata presentata denuncia di accatastamento presso l'U.T.E. di Roma in data 14/03/1991 al n.19516.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Proust 15, edificio 4, piano S1, int. 55

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 866, Part. 518, Sub. 148, Zc. 6, Categoria C6
Destinazione urbanistica: Il bene oggetto della perizia sito in Via Proust 15 - 00143, nel quartiere Laurentino-Colle Parnaso - IX Municipio, fa parte di un complesso edilizio costituito da 3 fabbricati realizzati da "". Oltre alla realizzazione degli edifici, al piano seminterrato degli stessi, è stata realizzata un'autorimessa comune con box e relativi spazi di manovra, intercapedine, ecc. In particolare al al Foglio 866 - particella 518 - sub. 148 è individuato il posto auto di pertinenza dell'appartamento descritto al Bene n°1. Il posto auto è distinto con il numero 55. Sono quindi gli stessi del bene n°1 i riferimenti urbanistici: - l'atto di concessione in diritto di superficie con il Comune di Roma (31/05/1988 repertorio n.15819/4614, registrato a Roma il 14/06/1988 al n.97636, trascritto il 16/06/1988 al n. 51216) e successiva convenzione con il Comune di Roma del 15/02/1990, repertorio n.1829. -Concessione Edilizia n. 104/C del 25/01/1988 rilasciata dal Comune di Roma. - Denuncia di accatastamento presso l'U.T.E. di Roma in data 14/03/1991 al n.19516.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 81759/1994 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Proust 19, edificio 4, scala G, interno 5, piano 1		
Diritto reale:	Diritto di superficie	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 866, Part. 518, Sub. 26, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	138,00 mq
Stato conservativo:	Il bene risulta essere in buono stato conservativo.		
Descrizione:	<p>Il bene oggetto della perizia sito in Via Proust 19 - 00143, nel quartiere Laurentino-Colle Parnaso - IX Municipio, fa parte di un complesso edilizio costituito da 3 fabbricati realizzati da "" . Gli edifici fanno parte del Piano di Zona 12 V bis Acqua Acetosa, realizzati su un lotto di 12680 mq, riportato al N.C.T. del Comune di Roma alla Sezione C, foglio 866, particelle 518/519/520/526/527, di cui la proprietà immobiliare in oggetto è individuato da Foglio 866 - particella 518 - sub 26, è collocata nel comparto "B" del Piano di Zona 12 V Bis Acqua Acetosa con accesso principale da Via M. Proust, fa parte del fabbricato "4". - L'atto di concessione in diritto di superficie con il Comune di Roma (31/05/1988 repertorio n.15819/4614, registrato a Roma il 14/06/1988 al n.97636, trascritto il 16/06/1988 al n. 51216) e successiva convenzione con il Comune di Roma del 15/02/1990, repertorio n.1829. - La realizzazione del predetto complesso edilizia è stata rilasciata dal Comune di Roma regolare Concessione Edilizia n. 104/C del 25/01/1988. - Per il fabbricato in oggetto è stata presentata denuncia di accatastamento presso l'U.T.E. di Roma in data 14/03/1991 al n.19516.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Proust 15, edificio 4, piano S1, int. 55		
Diritto reale:	Diritto di superficie	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 866, Part. 518, Sub. 148, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	16,00 mq
Stato conservativo:	Il bene risulta essere in buono stato conservativo.		
Descrizione:	<p>Il bene oggetto della perizia sito in Via Proust 15 - 00143, nel quartiere Laurentino-Colle Parnaso - IX Municipio, fa parte di un complesso edilizio costituito da 3 fabbricati realizzati da "" . Oltre alla realizzazione degli edifici, al piano seminterrato degli stessi, è stata realizzata un'autorimessa comune con box e relativi spazi di manovra, intercapedine, ecc. In particolare al al Foglio 866 - particella 518 - sub. 148 è individuato il posto auto di pertinenza dell'appartamento descritto al Bene n°1. Il posto auto è distinto con il numero 55. Sono quindi gli stessi del bene n°1 i riferimenti urbanistici: - l'atto di concessione in diritto di superficie con il Comune di Roma (31/05/1988 repertorio n.15819/4614, registrato a Roma il 14/06/1988 al n.97636, trascritto il 16/06/1988 al n. 51216) e successiva convenzione con il Comune di Roma del 15/02/1990, repertorio n.1829. -Concessione Edilizia n. 104/C del 25/01/1988 rilasciata dal Comune di Roma. - Denuncia di accatastamento presso l'U.T.E. di Roma in data 14/03/1991 al n.19516.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

