

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gualdi Daniela, nell'Esecuzione Immobiliare 1201/2018 del R.G.E., riunita con 1205/2018

promossa da:

*Codice fiscale:*

*Codice fiscale:*

*Codice fiscale:*

contro:

*Codice fiscale:*

*Nato a*



## RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE ESECUTATA DELL'ARCH. PATRIZIA TENANI

Premesso che a esito della Perizia di stima eseguita dalla sottoscritta e inviata alle parti **il giorno 29 giugno** a mezzo pec, la scrivente ha chiesto di ricevere eventuali note in data utile a poter formulare le proprie osservazioni di replica entro il giorno 8 settembre, considerata l'udienza del 20 settembre 2023 e il deposito definitivo entro 10 i giorni antecedenti (venerdì 8 settembre).

**Solo in data 8 settembre ha ricevuto le note di parte esecutata**, inviate alla sottoscritta a mezzo pec dall'Avvocato Michele D'Ippolito, "*Osservazioni alla perizia, riferita all'Esecuzione immobiliare 1201/2018 del RGE riunita con 1205/2018 promossa dalla* , redatte dall'Arch. Patrizia Tenani. La scrivente pertanto ha ritenuto opportuno rinviare l'esame delle note in udienza innanzi al Giudice, non avendo a disposizione il termine per poter rispondere accuratamente entro il termine, depositando la nota qui esposta in data 08.09.23. Solo a seguito dell'attestazione del Dip. PAU, ricevuta in data 15.09.23 sull'inesistenza della stipula della Convenzione tra ed il Comune di Roma, già verificato dalla scrivente come meglio specificato di seguito, la scrivente deposita la propria Risposta alle note quale parte integrante della propria Perizia.

Esaminate le note redatte dall'Arch. Patrizia Tenani la sottoscritta risponde con le proprie osservazioni di replica, per ciascuno dei n. 3 punti sollevati.

1) "**Punto 1** \_ Il tecnico alla pag.5 della relazione peritale evidenzia quanto segue:

*"La zona è denominata "Roma 70" è sorta come agglomerato residenziale in particolare con il Piano di Zona 39 "Grottaperfetta".*

*E' necessario premettere che tutte le costruzioni inserite nei Piani di Zona sono gravate da Convenzioni in Diritto di proprietà (20 anni) o in Diritto di Superficie (99 anni).*

*In merito a detta problematica, con particolare riferimento all'immobile acquisito dall'esecutato in data 13/04/1984 con atto notaio Francesco Paolo Maggiore, non risulta che nella perizia, siano state fornite informazioni sul tipo di Convenzione stipulata e conseguentemente sul procedimento di affrancazione del bene, aspetto rilevante ai fini della valutazione dello stesso, anche alla luce della D.D. n.1365/2021 emessa dal Dipartimento P.A.U."*

- La scrivente nel merito precisa di aver appurato che l'obbligo alla stipula della Convenzione, sulla base dell'art. 35 della legge 865/71, non riguarda i soggetti che hanno ottenuto l'Assegnazione dell'area prima dell'entrata in vigore della legge, ovvero dal 31.10.1971, come riportato dall'art. 36 della stessa legge<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> LEGGE 22 ottobre 1971, n. 865 - "*Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 18 aprile 1962, n. 167; 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata*".

**Art. 36** - Le disposizioni contenute nell'articolo precedente non si applicano alle aree che alla data di entrata in vigore della presente legge siano state acquisite, previa assegnazione, da enti pubblici o da cooperative o siano state cedute, anche in superficie, dal comune a privati, o per le quali, alla medesima data, sia intervenuta



Nel caso in esame il “**Verbale di assegnazione dell’area**” in diritto di proprietà, è stato redatto in data 22 aprile 1971 con conseguente nulla osta a costruire (**All. 1**). Pertanto non esiste alcuna Convenzione tra e Comune di Roma e gli immobili in oggetto non risultano soggetti ad affrancazione. In seguito alla nota dell’arch. Tetani la scrivente ha effettuato formale richiesta di Accesso agli Atti all’Ufficio U.O. Edilizia Sociale del Dip. PAU, che con prot. 156612 del 15.09.23, assevera quanto già verificato dalla scrivente (**All. 2**).

- La scrivente evidenzia anche quanto all’Atto di Assegnazione Alloggio, con atto Notaio Dott. Francesco Paolo Maggiore del 13/04/198, da cui risulta in premessa che “ **è proprietaria di terreni tutti siti in Roma, località Grottaperfetta, ricadenti nel piano di zona n. 39, ed a lei pervenuti con i seguenti atti (...).** Su parte di detti terreni ha costruito il fabbricato F31, facente parte del Condominio

Art. 1\_ , a mezzo del costituito rappresentante, **assegna in proprietà assoluta al socio Sig. le seguenti porzioni immobiliari (...).**

Art. 3\_ La **garantisce la piena proprietà degli immobili assegnati nonché la libertà degli stessi da pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (...).**”

Viene richiamato nel testo (art. 8) che “*la parte assegnataria richiede le agevolazioni richieste (...) in materia di edilizia economica e popolare*”, ma non sono riportate nel testo indicazioni inerenti il Diritto di proprietà o in Diritto di Superficie o le misure di affrancazione del bene (ALL. L2 della Perizia).

- Dal Regolamento di Condominio, depositato il 28.10.1982, relativo al fabbricato in Roma, località Grottaperfetta, ricadente nel Piano di Zona n. 39, denominato “”, si legge all’art. 2 che: “ *é costituito tra i soci dell’ che risultano comproprietari di immobili in uno dei quattro fabbricati che compongono il Comparto stesso , contraddistinti dalle sigle F 29, F 30, F 31, F 32 , nonché comproprietari delle parti di uso comune esistenti sia nel fabbricato di cui fa parte la **proprietà esclusiva**, sia nel Comparto, sia nell’intero complesso edilizio dell’Ente*”. La sottoscritta non ha riscontrato nel testo del Regolamento misure di affrancazione del bene o il Diritto di proprietà di Superficie (ALL. U della Perizia).

- La scrivente specifica che il Diritto di superficie, qualora esistente, viene espressamente indicato nella **Visura Storica Catastale** di un immobile, per quanto non probatorio, ma che nel caso specifico esso non viene riportato (ALL. D2 della Perizia).

- Inoltre nessuna indicazione circa il Diritto di Superficie degli immobili in Via Ascari vengono riportati nella **Relazione Notarile Dott. Paolo Fenoltea** inerente l’E.I. in oggetto, come anche nell’Istanza di Vendita. Dalle Osservazioni della Relazione Notaio Dott. Paolo Fenoltea, come riportate nella propria Perizia dalla scrivente, si legge che il **Sequestro Preventivo e quello Conservativo risultano gravanti la piena proprietà degli immobili.**

---

l’assegnazione e sia in corso il procedimento di espropriazione da parte di detti enti o cooperative. Gli atti del procedimento di espropriazione non definiti alla data di entrata in vigore della presente legge sono assoggettati alle norme contenute nel precedente titolo secondo



La collega Arch. Patrizia Tenani, indica in via generale *“che tutte le costruzioni inserite nei Piani di Zona sono gravate da Convenzioni in Diritto di proprietà (20 anni) o in Diritto di Superficie (99 anni)”*, ma non allega alla sue note la Convenzione tra Comune di Roma e come già evidenziato mai stipulata in base all'art. 36 della L. 865/71.

In via generale circa le Convenzioni, perfezionate ai sensi della L. n. 865/1971 che possono essere in piena proprietà o in superficie, l'Assemblea Capitolina, con **Delibera n. 10 del 2022<sup>2</sup> (Allegato 3)**, prendendo atto dei principi di diritto contenuti nella **Sentenza della Corte Costituzionale n. 210 del 23 settembre 2021 (Allegato 4)** in materia di *“affrancazione”*, ovvero la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione (o locazione) tramite il pagamento di un corrispettivo al Comune, determina lo scioglimento di ogni vincolo dopo 20 anni in Diritto di proprietà - e se l'immobile non è gravato dal Diritto di superficie. Quindi i proprietari di appartamenti inseriti all'interno dei quartieri nati con la legge 167/62 e convenzionati ex articolo 35 della legge 865/71, non dovranno più presentare istanza di affrancazione se proprietari da almeno 20 anni, in caso di vendita o affitto.

Sempre in via generale, qualora un'immobile fosse invece gravato da Diritto di Superficie, in base alla D.D. n. 1365/2021<sup>3</sup> del Dip. PAU, andrebbe avviata la procedura di *“Trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà riguardo porzioni immobiliari destinate ad unità abitative e loro pertinenze o accessioni, realizzate nel regime convenzionale di cui all'art. 35 della Legge 865/1971”* **(Allegato 5)**. **Per quanto fin qui esposto l'immobile in oggetto non è gravato da Diritto Proprietà o di Superficie e pertanto è stato valutato secondo i valori di libero mercato riferiti agli alloggi economici.**

2) **Punto 2\_***“Il tecnico alla pag. 31 correttamente sottolinea che “Per la costruzione è stata richiesta l'abitabilità n. 50014 del 18/12/1980, ma la copia del certificato non è stata reperita presso l'archivio del Dip. PAU” e successivamente ... “non risulta richiesta e rilasciata l'agibilità delle superfici oggetto di condono nella documentazione inerente la Concessione edilizia in sanatoria n. 173683 del 12/05/1999 e la Concessione edilizia in sanatoria n. 378005 del 30/05/2016.....si è riscontrato che sia la tettoia posta sul balcone ..... sia la finestra tra l'attuale cucina ed il balcone, non rientrano tra le opere oggetto di condono .... In merito ai costi da sostenere per la regolarizzazione di dette procedure, il tecnico valuta gli stessi in euro 14.000. Purtroppo però dimentica d'indicare e stimare quelli riferiti all'acquisizione del certificato di abitabilità dell'appartamento, la cui semplice richiesta non ne garantisce il successivo rilascio, avendo pertanto delle implicazioni nell'acquisizione del bene”.*

<sup>2</sup> *“Preso d'atto dei contenuti della Sentenza della Corte Costituzionale n. 210 del 23.09.2021. Cessazione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione riguardo unità immobiliari realizzate ex art. 35 della Legge n. 865/1971 in diritto di proprietà o trasformate da diritto di superficie in diritto di proprietà”.*

<sup>3</sup> *“Affrancazione, rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione e Trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà riguardo porzioni immobiliari destinate ad unità abitative e loro pertinenze o accessioni, realizzate nel regime convenzionale di cui all'art. 35 della Legge 865/1971. Adeguamento degli schemi convenzionali a seguito dell'entrata in vigore del nuovo regime di cui ai commi 47, 48 e 49bis dell'art. 31 della Legge 23.12.1998, n. 448 (così come modificata dall'art. 22 bis della Legge 29.07.2021”.*



- La scrivente nel merito precisa che l'abitabilità dell'edificio n. 50014 del 18/12/1980 è espressamente riportata nell'atto di assegnazione Notaio Dott. Francesco Paolo Maggiore, ma che la copia del certificato di abitabilità non è stata reperita presso gli Archivi del Dip. PAU (ALL. R1 della Perizia).

- Circa i costi da sostenere per la regolarizzazione del bene, la scrivente li ha attentamente valutati a pag. 31 della propria Perizia, calcolabili in euro 14.000,00 complessivi, includendo euro 3.000,00 per la Segnalazione certificata di agibilità:

*“Non risulta richiesta e rilasciata l'agibilità delle superfici oggetto di condono nella documentazione inerente la Concessione edilizia in sanatoria n. 173683 del 12/05/1999 e la Concessione edilizia in sanatoria n. 378005 del 30/05/2016. La regolarizzazione è valutabile in circa € 3.000,00.*

*Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate circa la finestra tra cucina e balcone, si ritiene necessario presentare presso il Municipio di competenza, pratica edilizia in sanatoria a firma di un tecnico abilitato, oltre al successivo DOCFA. L'importo complessivo per l'espletamento della pratica, gli adempimenti amministrativi, la parcella del tecnico si valuta orientativamente intorno a € 4.500,00.*

*Per la regolarizzazione della tettoia in materiale traslucido sul balcone di mq 11,50 circa, si ritiene necessaria la demolizione e lo smaltimento della stessa presso discariche autorizzate. Il costo complessivo delle opere, comprensivo degli adempimenti amministrativi a firma di un tecnico abilitato sono valutabili orientativamente intorno a € 6.500,00”.*

- Circa il rilascio del certificato di abitabilità il decreto legislativo emanato il 20 novembre 2016 n. 222 (c.d. Decreto SCIA 2) ha introdotto la **Segnalazione certificata di agibilità**, in luogo del Certificato di agibilità e dell'Attestazione di agibilità (art. 24 d.P.R. 380/2001), ovvero è il cittadino a presentare la segnalazione di agibilità assieme alla documentazione asseverata da un tecnico, che ne certifica la regolare esecuzione. Il pubblico ufficio è tenuto alla semplice presa d'atto e la responsabilità ricade sul tecnico che ha presentato l'asseverazione. Nel caso in esame, ovvero per Unità immobiliari legittimate anche con Titolo Edilizio in Sanatoria, per le quali è stato rilasciato Titolo edilizio in sanatoria ai sensi della L. 47/85, L. 724/94, L. 326/2003 l'interessato deposita la S.C.Ag. alla Direzione Edilizia ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., ovvero, la Domanda di Agibilità all'Ufficio di Scopo Condono Edilizio ai sensi dell'art. 35 Legge 47/1985, come dettagliato al paragrafo 7)<sup>4</sup> della Guida alla compilazione della Segnalazione Certificata di

<sup>4</sup> 7. - Edifici che comprendono unità immobiliari oggetto di Condono Edilizio -

Nel caso in cui l'edificio comprenda una o più unità immobiliari per le quali è stato rilasciato Titolo edilizio in sanatoria ai sensi delle L. 47/85, L. 724/94, L. 326/2003 l'interessato farà domanda per il rilascio del Certificato di Agibilità ex art. 35 L. 47/1985 all'Ufficio di Scopo Condono Edilizio nei seguenti casi:

- se successivamente al titolo edilizio in sanatoria non siano presenti ulteriori titoli edilizi;
- anche in presenza di titoli successivi qualora l'intervento abusivo, sanato con titolo edilizio in sanatoria, sia stato effettuato su strutture socio-sanitarie o socio-assistenziali e non sia stato già ottenuto il relativo certificato ex art. 35 L. 47/1985 (su tali strutture non sono stati fissati dei parametri derogatori minimi ed è pertanto necessario che l'Ufficio di Scopo acquisisca caso per caso parere espresso della A.S.L. Roma 2 Servizio P.A.A.P.);

se l'intervento abusivo oggetto di sanatoria è stato realizzato in deroga alle norme regolamentari all'epoca vigenti - in particolare Regolamenti Edilizio e di Igiene ma comunque nel rispetto dei parametri minimi derogatori di cui alla Determinazione Dirigenziale della Direzione Attuazione degli strumenti Urbanistici n. 65 del 27.06.2012, successivamente integrata dalle Determinazioni Dirigenziali n. 86 del 24.01.2013, n. 1073 del 28.09.2016 e n. 1845 del 24.11.2021 - non è stato ottenuto il relativo certificato di agibilità ex art. 35 L.47/1985 e sono stati effettuati successivi interventi edilizi che non hanno comportato l'adeguamento della porzione condonata alle norme regolamentari vigenti (ad esempio interventi sulla porzione oggetto di condono di Manutenzione ordinaria e



Agibilità approvata con Determinazione Dirigenziale repertorio n. 642 del 21.05.2020 e pubblicata sul sito di Roma Capitale il 16.06.2020.

3) **Punto 3** In riferimento alla valutazione dei beni oggetto di pignoramento la scrivente ribadisce la correttezza del metodo utilizzato in Perizia secondo il più probabile valore di mercato, valore che si ottiene comparando l'unità immobiliare in oggetto con immobili di analoghe caratteristiche e sulla base delle quotazioni di mercato riscontrabili nella zona, (che ne hanno determinato il più probabile valore di mercato), pubblicate dall' "Osservatorio dei Valori Immobiliari" del Ministero delle Finanze, Agenzia del Territorio, dal "Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma" della Camera di Commercio, dalle Agenzie Immobiliari e dalle pubblicazioni specializzate per la ricerca di mercato nella zona in cui ricade il cespite oggetto di causa. In merito agli immobili in esame la scrivente ha applicato per quelli in Via Ascari i parametri riferiti ad **abitazioni di tipo economico**, per l'immobile in Via Poliziano quelli per **abitazioni di tipo civile** e non signorile.

La sottoscritta Ctu con la presente relazione, comprendente n. 6 pagine e n. 5 allegati, ritiene di aver risposto alle osservazioni dell'Arch. Patrizia Tenani di parte esecutata.

Depositata la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale in data 29 giugno 2023, deposita la presente Risposta alle Osservazioni quale parte integrante della propria Perizia.

Roma, li 18/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Daniela Gualdi



---

Straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo, Ampliamento non subordinato all'adeguamento alle norme regolamentari vigenti oppure interventi sulla porzione non oggetto di condono).

