

STUDIO DI ARCHITETTURA

10. VIA A. ARCIONI - 00152 ROMA - Tel./Fax 06.45.47.72.47 - Portatile 329-234.27.84
e_mail: betti.flavio@lbero.it

Dr. Arch. FLAVIO BETTI

Roma, li 04/09/2024

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA SEZIONE 4^a CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE ESECUTORE

DOTT.SSA ROSANNA BISCEGLIE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento di Esecuzione Immobiliare distinto con il R.G. nr. 164/2020
promosso da BHW – Cerved Legal contro ***

Indice della Relazione Peritale:

| | | |
|--|------|----|
| - Incarico | pag. | 4 |
| - Premessa | pag. | 4 |
| - Descrizione | pag. | 4 |
| - Coordinate urbanistiche | pag. | 7 |
| - Completezza documentazione ex art. 567 | pag. | 8 |
| - Titolarità | pag. | 8 |
| - Confini | pag. | 9 |
| - Consistenza | pag. | 9 |
| - Cronistoria dati catastali | pag. | 9 |
| - Identificazione catastale | pag. | 12 |
| - Corrispondenza catastale | pag. | 13 |
| - Stato conservativo | pag. | 14 |
| - Parti comuni | pag. | 15 |
| - Servitù, censo, livello, usi civici | pag. | 15 |
| - Caratteristiche costruttive prevalenti | pag. | 15 |
| - Superficie unità immobiliare | pag. | 16 |
| - Stato di occupazione | pag. | 17 |



| | | |
|---|------|----|
| - Provenienze ventennali | pag. | 17 |
| - Formalità pregiudizievoli | pag. | 17 |
| - Strumento urbanistico | pag. | 19 |
| - Conformità alla normativa vigente | pag. | 20 |
| - Frazionamenti | pag. | 22 |
| - Vincoli | pag. | 22 |
| - Oneri condominiali | pag. | 22 |
| - Determinazione del prezzo massimo di cessione | pag. | 22 |
| - Quadro riepilogativo | pag. | 25 |
| - Note sulla applicabilità della Legge 865/71 in caso di procedure esecutive | pag. | 27 |

Allegati:

1) Elaborati grafici:

1a. Estratto di mappa in scala 1:2000;

1b. Piante catastali dell'alloggio int. 2 e della cantina in sc. 1:100;

1c. Pianta catastale del posto auto n. 34 in scala 1:100.

1d. ***** di un Complesso di Edilizia Residenziale in Acilia –
Nuovi Tipi – (parere favorevole della C.E. del 29 aprile 1987).

1e. Pianta di progetto dell'alloggio esecutato, delimitato con il colore rosso.

1f. ***** Sistemazioni esterne – Variante – seduta del 17.02.89.

1g. Planimetria di progetto della corte interna adibita a parcheggio e verde.

2) Indice fotografico con spiegazioni didascaliche.

3) Documentazione fotografica (n. 12 foto).

4) Atti notarili:

4a. Atto di compravendita Notaio Tullio Cimmino del 26.09.2005.

4b. Atto di Assegnazione Notaio Giovanni Ungari Trasatti del'11.07.1989.

4c. Convenzione per la concessione del diritto superficario Notaio Giovanni
Ungari Trasatti del'18.10.1985.

5) Ispezioni ipotecarie:

5a. Ufficio Provinciale di Roma – 20.01.2022.

5b. Ufficio Provinciale di Roma – 02.11.2021.

6) Visure catastali:



- 6a. Visura attuale alloggio con annessa cantina e corte.
- 6b. Visura storica alloggio con annessa cantina e corte.
- 6c. Visura attuale posto auto.
- 6d. Visura storica posto auto.
- 7) Prospetto contabilità oneri condominiali della ***
- 8) Nr. 3 prenotazioni appuntamenti presso la P.A.
- 9) Quietanze di pagamenti:
 - Nr. 8 (otto) ricevute di pagamenti.
- 10) Parcella competenze e spese.



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE 4ª CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA ROSANNA BISCEGLIE

Procedimento di esecuzione distinto con il R.G. nr. 164/2020

R.G. 164/20

promosso da

BHW – Cerved Legal

creditrice

contro

debitrice

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INCARICO

Il sottoscritto *Arch.* Flavio Betti, iscritto all'Albo Professionale degli Architetti di Roma al nr. 8849, con studio in via Antonio Arcioni n. 10, e-mail: betti.flavio@libero.it, pec: arch.f.betti@pec.archrm.it, tel. 329-234.27.84, letto l'art. 161 disp. att. c.p.c., in data 18.10.2021 ha sottoscritto con firma digitale l'accettazione dell'incarico conferitogli in qualità di Esperto Stimatore.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dai seguenti immobili:

- **Bene n. 1** – Unità immobiliare situata in Roma, Via Achille Funi n. 40, Edificio 3, Scala 1ª, piano terra, int. 2.
- **Bene n. 2** – Posto auto in Roma, Via Dei Basaldella n. 23, piano terra, n. 34.

DESCRIZIONE

Bene n. 1- Unità immobiliare in Via Achille Funi n. 40

Situata in località di Acilia, l'unità immobiliare in oggetto è inserita nel complesso residenziale denominato "Don Camillo Torres", localizzato nel Piano di zona 10V, Comparto R1/G, definito da più edifici perimetrali che delimitano la corte condominiale interna ad uso parcheggio privato e verde comune.

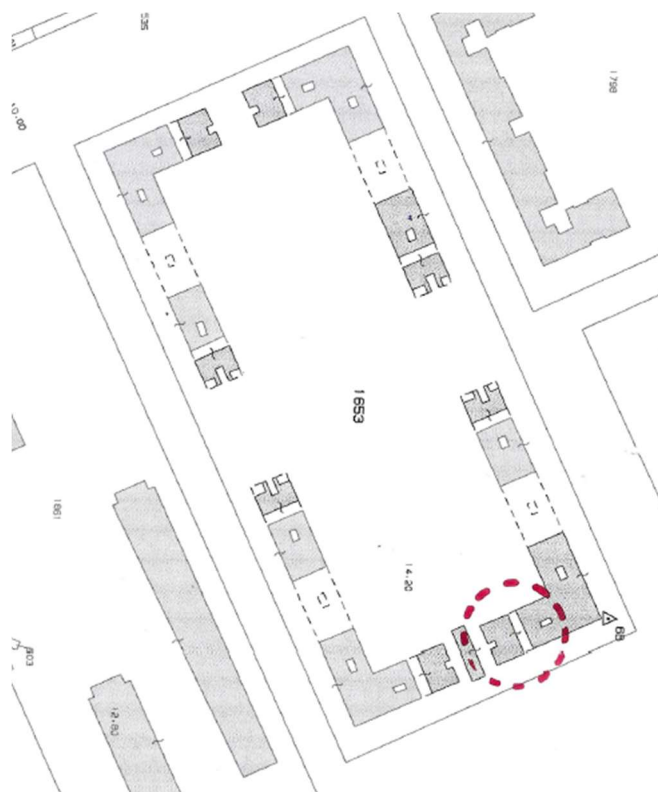
L'appartamento esecutato, interessato dalla proprietà superficaria, è situato al piano terra dell'Edificio n. 3, Scala 1ª, int. 2. Detto alloggio è composto da un piccolo ingresso, soggiorno-pranzo, angolo-cottura, servizi igienici, camera da letto matrimoniale e ripostiglio.



L'attuale superficie commerciale lorda, comprensiva delle murature perimetrali e delle tramezzature interne, si estende per **mq 52,30**.

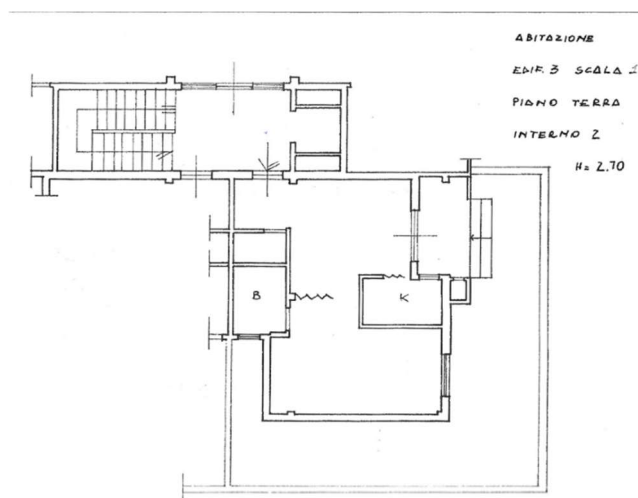
Originariamente, la suddetta unità abitativa presentava una differente organizzazione sia degli ambienti interni, sia di un tratto della facciata. Gli interventi eseguiti abusivamente in tempi non identificabili, hanno comportato un aumento della cubatura e della superficie residenziale nella misura di 5 mq. L'appartamento, inoltre, è dotato di giardino di uso esclusivo e di cantina distinta al piano terreno, nell'Edificio n. 3, con il n. 2.

Il giardino, posto alla quota inferiore di cm 50 rispetto all'appartamento, si sviluppa per la superficie di circa mq 44,00 mentre la cantina ha una estensione commerciale lorda di mq 4,00.



L'edificio è stato costruito in forza della concessione edilizia n. 1740/C rilasciata dal Comune di Roma il 14.11.1984 e successiva variante n. 111/C del 29.03.1988 e progetto in variante del 14.07.1988 prot. n. 63143.





Planimetria catastale come risulta al Catasto Fabbricati

L'immobile insiste in un settore urbano caratterizzato da uno sviluppo edilizio particolarmente disomogeneo con un contesto privo di un disegno urbano unitario. Infatti i lotti circostanti sono organizzati con differenti tipologie di edilizia pubblica: in linea, a schiera ed a corte; più distanziate, invece, ci sono aree costituite da edilizia minuta realizzata autonomamente.

Sono presenti aree a verde, anche di ampie dimensioni, ma poco fruibili.

La zona è dotata di attività commerciali di prima necessità e di vari servizi urbani, ma volendo usufruire in modo completo di tutti i servizi, è necessario recarsi ad Acilia. Sono presenti centri commerciali ("Il Quadrifoglio", "Le Colonne", Conad, Tuodi), centri sportivi e l'istituto didattico Aristide Leonori (scuola materna, elementare e media situati proprio in Via A. Funi); l'area, inoltre, è dotata, nel suo complesso, di linee di trasporto pubblico 03, 04, 08, C10, mentre il collegamento ferroviario con la linea Roma-Lido avviene mediante la stazione di Acilia. La stazione ferroviaria di Acilia Sud, invece, è in costruzione.

Non sono state rilasciate le certificazioni di conformità, né l'A.P.E..





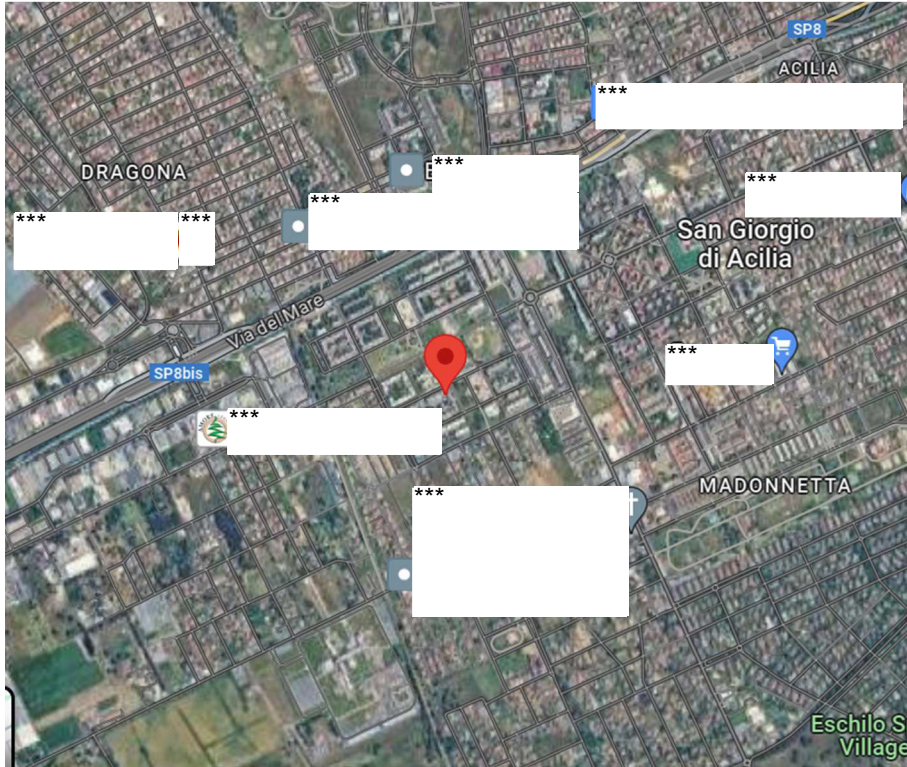
Bene n. 2 - Posto auto in Via Dei Basaldella n. 23, int. n. 34

Proprietà superficciaria del posto auto che è situato nella fascia centrale dei parcheggi disposti “a pettine” all’interno della “corte” condominiale, lungo la “spina” a verde. Il posto auto misura m 5,00 x m 2,5 e sviluppa la superficie di mq 12,50. Tale dimensione è stata rilevata dall’elaborato planimetrico catastale.

COORDINATE URBANISTICHE

Individuata nel quadrante sud-ovest di Roma, in località Acilia sud, l’unità immobiliare è compresa urbanisticamente tra le coordinate definite da Via Ostiense/Via del Mare a nord, Via di Macchia Saponara ad est, Via di Macchia Palocco a sud e restante area urbana di Acilia ad est.





LOTTO UNICO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa: in atti è presente la certificazione notarile redatta il 6 marzo 2020 dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Notarili Riuniti di Messina, Barcellona P.G., Patti e Mistretta, ed acquisita direttamente dall'esecutata la copia dell'atto di compravendita stipulato dal Notaio Tullio Cimmino di Roma il 26.09.2005 tra la parte venditrice, sig.ra ***** e la parte acquirente, sig. *** e la sig.ra ***

TITOLARITÀ

Come da atto di provenienza stipulato dal Notaio Tullio Cimmino il 26.09.2005, rep. n. 58259, racc. n. 18270, i beni oggetto di esecuzione sono intestati ai sigg.:

- ***

;



- ***

CONFINI

Bene n. 1- Unità immobiliare in Via Achille Funi n. 40

L'unità immobiliare confina con l'alloggio int. 1 della Scala 1 con annesso giardino pertinenziale, con pianerottolo condominiale e vano ascensore, cantina n. 1 appartenente al predetto alloggio, passaggio pedonale condominiale, giardino condominiale e distacco con la pubblica via.

La cantina confina con disimpegno condominiale, androne condominiale, giardino condominiale e cantina n. 1.

Bene n. 2- Posto auto in Via Dei Basaldella n. 23, int. n. 34

Il posto auto n. 34, distinto catastalmente con il sub 201, confina lateralmente con i posti auto n. 200 e n. 202, con area di manovra condominiale e, sul lato opposto, con area a verde condominiale.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie netta | Superficie lorda | Coefficiente | Superficie convenzionale | Altezza | Piano |
|--------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione | mq 49 | mq 55 | | mq 55 | 2,70 | Terra |

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene n. 1- Unità immobiliare in Via Achille Funi n. 40

| Periodo | Proprietà | Dati Catastali |
|---------------------------------|-----------|---|
| dal 07.06.2019 | *** | fg. 1075, part.1653, sub 349-554, zc. 6, categor. A/2, classe 5, consist. 4 vani, superficie catastale mq 55 (escluse aree scoperte mq 49). rendita € 557,77. Indirizzo: Via Achille Funi n. 40. Variazione Toponomastica del 07.06.2019 prot. n. RM0277104 – Varia. Topon. d'Ufficio (n. 88231.1/2019). |
| dal 09.11.2015 al 07.06.2019 | | I dati catast. sono uguali a quelli soprastanti ad eccezion. dell'indirizzo: Traver. di Via Giuseppe Molteni n. SC, piano T, int. 2, edificio I. Variazione del 09.11.15 |



| | | |
|---------------------------------|-----|---|
| | | Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| | *** | |
| dal 26.09.2005 al 09.11.2015 | | I dati catast. sono uguali a quelli soprastanti, incluso l'indirizzo di traversa di Via Giuseppe Molteni n. SC, piano T, int. 2, edificio I. Voltura d'Uffici. del 26.09.2005 prot. n. RM087 2723, Voltura in atti dal 22.11.2005, rep. 58259, Rogan. Cimmino Roma Compravendita (n. 7216 8.1/2005). |
| dal 26.09.2005 | | Istrumento atto public. del 26.09.2005 Modello Unico in atti dal 03.10.2005, rep.58259 rogan- te Cimmino Tullio Roma, compravendita (n. 78094.1/2005). |
| dal 24.07.1998 al 26.09.2005 | | I dati catast. sono uguali a quelli soprastanti. Variazione del 24.07.1998 //95856-28.08.987 //P.TA&&420297&& (n. M05183.1/1998). |
| | *** | |
| dal 07.08.1995 al 24.07.1998 | | Voltura d'Ufficio del 07.08.1995, prot. n. RM08 72653 Voltura in atti dal 22.11.2005, rep. n. 265857, rogante Romano di Roma compravendita (n. 72160.1/2005). |
| dal 20.12.1990 al 07.08.1995 | | in atti dal 20.12.1990. |
| dal 11.07.1989 al 20.12.1990 | | Atto del 11.07.1989 Voltura in atti dal 24.02.1991, rep. n. 8125 rogante G. Bolognesi di Roma, registr. Volume: C n. 38928 del 27.07.1989 (n. 118443.1/1989). |

Lo scrivente architetto ha rilevato delle inesattezze sia nella indicazione degli intestatari, sia nella cronologia dei fatti, come ulteriormente annotato nell'atto di compravendita redatto dal Notaio Tullio Cimmino del 26.09.2005 - art. 1, pag. 3, secondo capoverso - che testualmente recita:



omissis...per erronee ed inevase volture degli atti di provenienza di cui al successivo articolo 5.

Bene n. 2- Posto auto in Via Dei Basaldella n. 23, int. n. 34

| Periodo | *** | Proprietà | Dati Catastali |
|---------------------------------|-----|-----------|---|
| dal 08.07.2019 | | | fg. 1075, part.1653, sub 201, zc. 6, categoria C/6, classe 13, cons. 12 mq, superficie catastrale mq 12, rend. € 56,40 Indirizzo: Via Dei Basaldella n. 23, piano Terra, int. 34. Variazione Toponomastica del 08.07.2019 prot. n. RM0339459 – Variaz.Topon. d'Ufficio (n. 118684.1/2019) |
| dal 09.11.2015 al 08.07.2019 | | | I dati catast. sono uguali a quelli soprastanti ad eccezion. dell'indirizzo: Traver. di Via Giuseppe Molteni n. SC, piano T, int. 34, edificio 3. Variazione del 09.11.15 Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| dal 26.09.2005 al 09.11.2015 | | | I dati catast. sono uguali a quelli soprastanti, incluso l'indirizzo di traversa di Via Giuseppe Molteni n. SC, piano T, int. 2, edificio I. Voltura d'Uffici. del 26.09.2005 prot. n. RM0872723, Voltura in atti dal 22.11.2005, rep. 58259, Rogan. Cimmino Roma Compravendita (n. 72168.1/2005). |
| dal 26.09.2005 | *** | | Istrumento atto pubblic. del 26.09.2005 Modello Unico in atti dal 03.10.2005, rep.58259 rogante Cimmino Tullio Roma, compravendita (n. 78094.1/2005). |
| dal 19.06.1998 al 26.09.2005 | | | I dati catast. sono uguali a quelli soprastanti. Variazione del 19.06.1998 in atti dal 19.06.1998//95856-28.08.987 //P.TA&&420297&& (n. M05056.1/1998). |
| dal 07.08.1995 | | | Voltura d'Ufficio del 07 |



al 19.06.1998

08.1995, prot. n. RM08
72653 Voltura in atti
dal 22.11.2005, rep. n.
265857, rogante Roma-
no di Roma compraven-
dita (n. 72160.1/2005).

dal 20.12.1990
al 07.08.1995

in atti dal 20.12.1990.

dal 11.07.1989
al 20.12.1990

Atto del 11.07.1989
Voltura in atti dal 24.
02.1991, rep. n. 8125
rogant. Dr G. Bolognesi
di Roma, registr. Volu-
me: C n. 38928 del 27.
07.1989 (n. 118443.1/
1989).

Come per avvenuto per l'appartamento in esame, anche per il posto auto sono stati rilevati degli errori sia nella indicazione degli intestatari, sia nella cronologia dei fatti, dovuti ad inevase volture degli atti di provenienza.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Bene n. 1- Unità immobiliare in Via Achille Funi n. 40

Dalla Visura catastale per immobile in allegato del 28.10.2021 n. RM0390154 si indicano i seguenti dati: Unità immobiliare situata in Via Achille Funi n. 40, piano T, int. 2. Intestato a:

- Comune di Roma, con sede in Roma, c.f.: 02438750586, (4) Diritto del concedente per 1/1.

- ***

(1s) proprietà superficiaria per la quota di 1/2.

- ***

(1s) proprietà superficiaria per la quota di 1/2. \\

| foglio | partic. | sub | zona cens. | categ. | classe | consist. | superficie | rendita |
|--------|---------|-----|----------------|--------|----------------|----------|------------|----------|
| 1075 | 1653 | 349 | 6 ^a | A/2 | 5 ^a | 4 vani | 55 mq* | € 557,77 |
| | | 554 | | | | | | |

*escluse aree scoperte mq 49.



L'unità immobiliare, comprendente la graffata particella n. 554 (corte), risulta regolarmente censita ed i dati identificativi corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Bene n. 2- Posto auto in Via Dei Basaldella n. 23, int. n. 34

Dalla Visura catastale per immobile in allegato del 28.10.2021 n. RM0390167 si indicano i seguenti dati: immobile situato in Via Dei Basaldella n. 23, piano Terra, int. n. 34. Intestato a:

- Comune di Roma, con sede in Roma, cod. fiscale.: 02438750586; diritto del concedente.

- ***

proprietà superficiaria per la quota di 1/2.

- ***

proprietà superficiaria per la quota di 1/2.

| foglio | partic. | sub | zona cens. | categ. | classe | consist. | superficie | rendita |
|--------|---------|-----|----------------|--------|--------|----------|------------|---------|
| 1075 | 1653 | 201 | 6 ^a | C/6 | 13 | 12 mq | 12 mq | € 56,40 |

L'unità immobiliare, quindi, risulta regolarmente censita ed i dati identificativi corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Bene n. 1- Unità immobiliare in Via Achille Funi n. 40

La planimetria catastale dell'appartamento in oggetto, redatta in scala 1:100 e presentata il 28.08.1987, evidenzia notevoli difformità rispetto allo stato attuale dei luoghi.

Tali difformità riguardano sia variazioni planimetriche interne, con modifiche ad alcune partizioni verticali non aventi funzioni portanti, sia un ampliamento della superficie residenziale.

Nello specifico, internamente, è stato realizzato un tramezzo con annessa porta tra la camera da letto ed il soggiorno, nonché la trasformazione della originaria cucina in angolo-cottura aperto sul soggiorno-pranzo. Le due pareti angolari della cucina sono state convertite in parapetti (pareti colore giallo), mentre la finestra che affacciava sul disimpegno esterno è stata eliminata.

Assolutamente insanabile ed in contrasto con le norme urbanistiche vigenti, invece, risulta la modifica che ha riguardato la chiusura del disimpegno esterno di accesso al giardino mediante l'avanzamento della parete esterna di m 1,5.

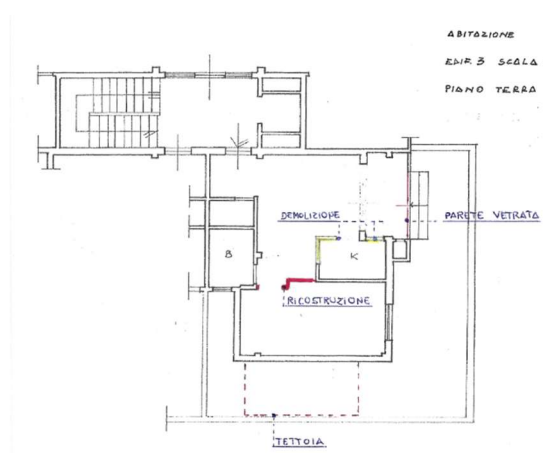


In questo modo è stato determinata una variazione del prospetto con un aumento della superficie residenziale e della cubatura.

Nel giardino è stata apposta abusivamente una copertura in legno di mq 7,00.

Gli interventi afferenti le modifiche interne del tramezzo tra la camera ed il soggiorno e la trasformazione della cucina in angolo-cottura possono essere regolarizzati mediante presentazione, presso l'Ufficio Tecnico del Municipio di appartenenza, della CILA in sanatoria mentre, al Catasto, dovrà essere presentata una variazione planimetrica catastale secondo la procedura DOC.FA.

I relativi oneri, comprensivi di sanzione pecuniaria, diritti di segreteria e parcella di un tecnico professionista sono quantificati indicativamente in € 3.950,00, più IVA.



Bene n. 2- Posto auto in Via Dei Basaldella n. 23, int. n. 34

Il posto auto è conforme all'elaborato planimetrico catastale.

STATO CONSERVATIVO

Bene n. 1- Unità immobiliare in Via Achille Funi n. 40

Al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare è risultata essere in discreto stato conservativo; non sono stati rilevati danneggiamenti alle componenti strutturali o fenomeni infiltrativi in atto ma solo generalizzati deterioramenti allo stato di finitura dell'intonaco in una parete del soggiorno.



L'alloggio, nel suo complesso, manifesta i segni dell'usura sia dei materiali di rivestimento e finitura, sia un imperfetto funzionamento di alcune componenti impiantistiche dovuti al passare del tempo ed alla modesta manutenzione .

Bene n. 2- Posto auto in Via Dei Basaldella n. 23, int. n. 34

Il manto carrabile del posto auto si trova in uno stato conservativo normale.

PARTI COMUNI

Dalle informazioni acquisite dall'Amm.ne Condominiale, gli spazi comuni del complesso residenziale riguardano l'area di manovra del cortile con annessi spazi verdi sia della corte centrale che delle aree perimetrali, porticati, androni e corpi scale, disimpegni, pianerottoli, nonché lavatoi al piano copertura con relativa terrazza praticabile.

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli accertamenti svolti presso l'Amm.ne Condominiale che gestisce il complesso immobiliare, il complesso immobiliare non risulta gravato da servitù "ufficializzate", censo e usi civici. Le stesse servitù, comunque, non vengono riportate nell'atto di compravendita rogato dal Notaio Guido Gilardoni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURA E PROSPETTI

Tecnica costruttiva razionalizzata: struttura portante in c.a. con partizioni interne in laterizio. Solai in laterocemento. Pareti perimetrali prefabbricate dipinte con pittura resinoplastica, in essere secondo i criteri costruttivi tipici dell'edilizia economica popolare degli anni '80.

FINITURE APPARTAMENTO

Tutto l'alloggio è pavimentato con le stesse mattonelle in monocottura apposte senza soluzione di continuità tra i vari ambienti.

Zona giorno (ingresso-soggiorno-pranzo): pareti ad intonaco civile dipinte con pittura ad effetti stracciati con cromatismi differenti.

Angolo-cottura e Servizi igienici: rivestimento in mattonelle di ceramica.

Camera da letto matrimoniale: partizioni verticali ad intonaco civile dipinte con pittura con puntiformi effetti brillantinati.

Giardino: pavimento in mattonelle di cemento prestampato cm 40 x 40 con motivi tipo cubetti di porfido.



Cantina: piano di calpestio in battuto di cemento; paramenti verticali in blocchetti di CLS a facciavista.

Sanitari, rubinetteria e accessori di tipo commerciale.

Infissi esterni: in alluminio con vetrocamera dotati di cancelletti in ferro; avvolgibili in PVC.

Infissi interni: in legno tamburato con impiallacciatura liscia in laminato plastico. Porta d'ingresso non blindata.

IMPIANTI.

Riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio.

Le utenze idrica, energia elettrica e gas sono tutte funzionanti. L'alloggio è dotato dell'impianto citofonico. Non sono state fornite le certificazioni di conformità, né l'A.P.E..

Bene n. 2- Posto auto in Via Dei Basaldella n. 23, int. n. 34

La superficie del piano di calpestio del posto auto in oggetto è in asfalto.

SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE.

Bene n. 1- Unità immobiliare in Via Achille Funi n. 40

Superficie originaria

| | | |
|--|----|--------|
| - superficie residenziale lorda (escluso disimpegno esterno) | mq | 47,43. |
| - superficie disimpegno esterno a livello | mq | 4,88. |
| - superficie giardino | mq | 43,72. |
| - superficie commerciale lorda cantina | mq | 4,18. |

Eventuali differenze tra la superficie rilevata e la superficie reale, se presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore estimativo.

Superficie attuale

| | | |
|--|----|--------|
| - superficie residenziale lorda (compreso abuso esterno) | mq | 52,31. |
| - superficie spazio esterno a livello (annesso al soggiorno) | mq | 0,00. |
| - superficie giardino | mq | 43,72. |
| - superficie commerciale lorda cantina | mq | 4,18. |

Eventuali differenze tra la superficie rilevata e la superficie reale, se presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore estimativo.

Bene n. 2 - Posto auto in Via Dei Basaldella n. 23, int. n. 34



Dalla visura catastale per immobile n. RM0390167 del 28.10.2021 il posto auto risulta avere la superficie catastale di **mq 12**.

Invece, l'estensione calcolata sulla base dell'elaborato planimetrico catastale sviluppato in scala 1:100, è pari a **mq 12,50**.

ANNO DI COSTRUZIONE

Fine anni '90.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità abitativa risulta essere nella disponibilità dell'esecutata signora ***
che vi risiede con le due figlie minorenni ***

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene n. 1- Unità immobiliare in Via Achille Funi n. 40

Dalla visura ipotecaria redatta dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini il 06.03.2020, di cui al Certificato Notarile in atti, la proprietà superficiaria degli immobili oggetto della procedura esecutiva, risulta intestata ai Sigg.ri ***

o in forza dell'atto di vendita stipulato dal Notaio Cimmino Tullio in data 26.09.2005, come riportato dalle seguenti provenienze:

| Periodo *** | Atti |
|---------------------------------|--|
| fino al 07.08.1995 | - |
| dal 07.08.1995 al 26.09.2005 | Atto di vendita del Notaio Mario Enzo Romano del 07.08.1995, rep. 265857/10202. |
| dal 26.09.2005 | Atto di vendita del Notaio Cimmino Tullio, reper. n. i- 58259/18270 trascritto il 03.10.2005 ai nn. 132224/78094 |

Bene n. 2 - Posto auto in Via Dei Basaldella n. 23, int. n. 34

Situazione analoga al Bene 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Bene n. 1- Unità immobiliare in Via Achille Funi n. 40



Dalla visura ipotecaria eseguita dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini, di cui al Certificato Notarile in atti, e dalla Ispezione Ipotecaria effettuata dallo scrivente C.T.U. presso l'Ufficio Provinciale di Roma 1 in data 02.11.2021, si accertano le seguenti formalità:

Formalità pregiudizievoli

- a) **Ipoteca volontaria** iscritta il 01.10.1998 al Registro Particolare 17703, Registro Generale 58349, Notaio Romano Mario Enzo, rep. 313283 del 22/09/1998, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.
- b) **Ipoteca Giudiziale** iscritta il 10.05.2000 al Registro Particolare 9802, Re-repert. 1333 del 20.04.2000 derivante da Decreto Ingiuntivo.
- c) **Ipoteca volontaria** iscritta il 09.10.2000 al Registro Particolare 20681, Registro Generale 76208, Notaio Caruso Antonio, rep. 17038 del 06/10/2000, A favore: Cariplo Cassa di Risparmio delle Province Lombarde S.p.A., con sede in Milano, cod. fisc.: 10516020152 (Via Monte di Pietà, 8 Milano). ***

- derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo di Lire 97.000.000 per la durata di anni 25; ipoteca di Lire 194.000.000, gravante per 1/1 della proprietà superficiaria sugli immobili in oggetto.

- d) **Ipoteca volontaria** iscritta il 18.05.2007 ai nn. 94199/23011, derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario rep. num. 26978/6120 Notaio Falcioni Luca del 16/05/2007.

A favore: BHW Bausparkasse AG, con sede in Bolzano, cod. fisc.: 01666200215 (Via Maso della Pieve, 60/A - Bolzano).

Contro: ***

– derivante da mutuo di euro 180.000,00 per la durata di anni 27 e mesi 6, ipoteca di euro 288.000,00, gravante per 1/2 ciascuno sulla proprietà superficiaria degli immobili in oggetto.

- e) **Trascrizione** del 30.12.2000,***

. Atto per causa di morte, Certificato di Denunciata Successione.

- f) **Trascrizione** del 03.10.2005, Registro Particolare 40084, Registro Generale 132225. Notaio Cimmino Tullio, rep. 58260/18271 del 26.09.2005.

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario.



1. Comunicazione n. 3131 del 27.09.2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 26.07.2007.

Cancellazione totale eseguita in data 05/10/2007 (art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – art. 40 bis Dlgs 385/1993).

Presenza graffati.

g) **Trascrizione** del 02.03.2020, Registro Particolare 16717, Registro Generale 23362, originata da pignoramento n. 1709 notificato dall'Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Roma.

A favore: A favore: BHW Bausparkasse AG, con sede in Bolzano, cod. fisc.: 01666200215 (Via Maso della Pieve, 60/A - Bolzano).

Contro: ***

Gravante nella misura del 50% ciascuno sulla proprietà superficiaria degli immobili in oggetto.

Bene n. 2 - Posto auto in Via Dei Basaldella n. 23, int. n. 34

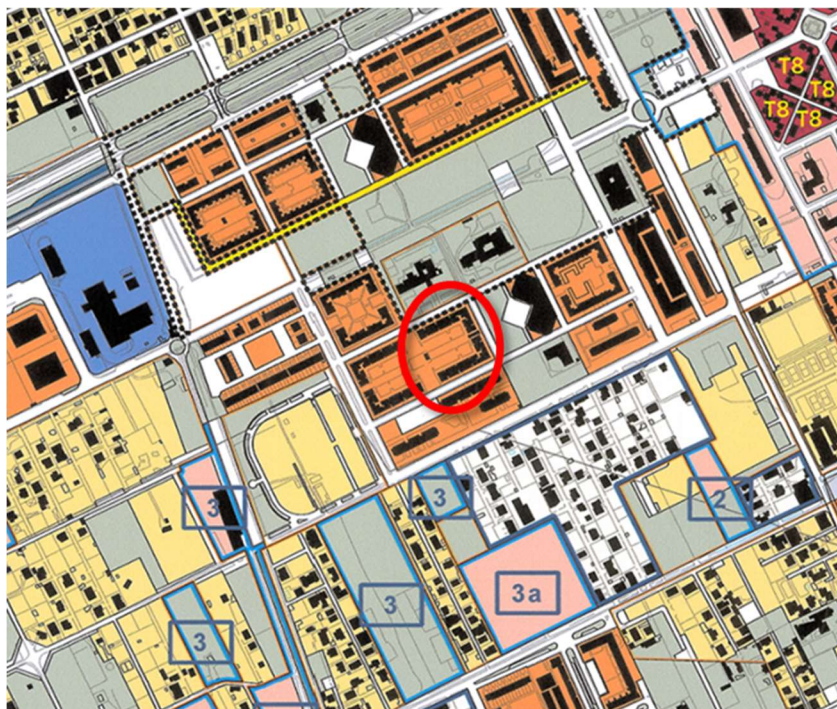
Come da visura ipotecaria effettuata dallo scrivente C.T.U. in data 20.01.2020 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma, si confermano le stesse predette formalità indicate per l'alloggio in esame.

STRUMENTO URBANISTICO

Il nuovo Piano Regolatore Generale, adottato con delibera del C.C. n. 33 del 19/20.03.2003 ed approvato con delibera del Consiglio Comunale 18 del 12.02.2008, stabilisce quanto segue:

- **Sistema Insediativo**: Sistemi e Regole. Città da Ristrutturare - Tessuti prevalentemente residenziali – XIII2 Acilia Sud.
- **Rete Ecologica**: Non ci sono prescrizioni.
- **Carta per la Qualità**: Non ci sono prescrizioni.





Elaborati prescrittivi – Sistemi e Regole – Città da Ristrutturare – Tessuti prevalentem. residenziali - XIII2 Acilia Sud.

CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE

Esaminando il fascicolo di progetto richiesto all'Archivio del Comune di Roma dallo scrivente Esperto estimatore, non risultano presenti diversi elaborati tecnici ed amministrativi che costituiscono parte integrante e sostanziale del medesimo fascicolo, tra cui la concessione edilizia mediante la quale è stato costruito tutto il complesso immobiliare.

Risultano presenti, invece, i seguenti elaborati grafici:

- Progetto delle Sistemazioni esterne – Piano di Zona 10V Acilia, afferente la modifica della corte per l'inserimento di parcheggi al servizio degli edifici circostanti, esclusa ogni altra opere, di cui all'Autorizzazione n. 460, prot. 63143/88 rilasciata dal Comune di Roma il 5 giugno 1989.
- Progetto di un complesso di Edilizia Residenziale in Acilia – Nuovi Tipi – che ha ottenuto il parere favorevole nella seduta del 29 aprile 1987.

Come detto, non essendo stato possibile acquisire la concessione edilizia del progetto approvato, lo scrivente architetto riporta i dati desunti dall'esame dell'atto di provenienza a firma del Notaio Guido Gilardoni del 28 ottobre 2004. Nel suddetto atto si evince che l'edificio è stato costruito in forza della concessione edilizia n. 1740/C rilasciata dal Comune di Roma il 14.11.1984 e successiva variante n. 111/C del 29.03.1988 e progetto in variante del 14.07.1988 prot. n. 63143.



Dall'esame del progetto approvato, viene graficizzato un impianto della residenza pignorata corrispondente alla planimetria catastale i quali, però, non sono conformi allo stato attuale dei luoghi.

Infatti, nell'appartamento sono state realizzate, in tempi non identificabili, evidenti violazioni di carattere urbanistico sia per quanto riguarda modifiche di tramezzature interne all'alloggio, sia, in particolar modo, per quanto concerne la trasformazione del disimpegno esterno a livello in superficie chiusa annessa alla zona pranzo. Tale modifica ha comportato l'ampliamento della superficie residenziale con la conseguente maggiorazione della cubatura, oltre alla alterazione del prospetto originario.

Anche nel giardino è stata realizzata senza titolo abilitativo una tettoia in legno della dimensione di m 3,95 x m 1,82, pari alla superficie di 7,18 mq.

Mentre è consentito regolarizzare le modifiche interne dell'alloggio, (spostamento del tramezzo tra camera da letto e la zona giorno e l'angolo-cottura "aperto" sul soggiorno-pranzo), previa presentazione presso il Municipio di appartenenza della C.I.L.A. in sanatoria, le norme urbanistiche vigenti non permettono in alcun modo di sanare l'ampliamento della superficie residenziale e la tettoia esterna che andranno rimossi ripristinando lo stato originario dei luoghi.

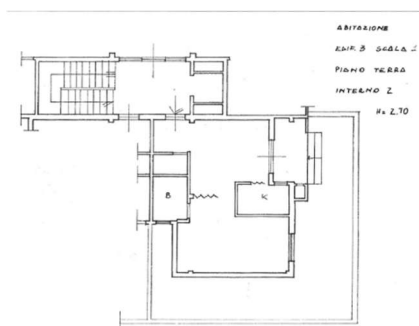
Pertanto, al fine di regolarizzare urbanisticamente solo le opere interne, l'eventuale aggiudicatario dovrà presentare sia la C.I.L.A. in Sanatoria per i lavori eseguiti senza titolo, sia una variazione catastale con la procedura DOC.FA, che comportano il versamento dei seguenti oneri:

- € 1.000,00 quale sanzione pecuniaria per le opere eseguite senza titolo;
- € 251,24 per i diritti di segreteria;
- € 2.700,00 quale parcella media del tecnico professionista per istruire la pratica presso gli Uffici competenti.
- € 5.200,00, quale importo indicativo per il ripristino dello spazio esterno a livello dell'alloggio e rimozione della tettoia in legno.

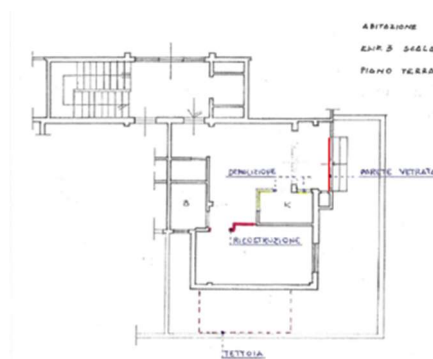
In considerazione delle fisiologiche difficoltà per eseguire il ripristino non in un cantiere *ex novo* ma in spazi ristretti di una unità immobiliare già definita ed arredata, i relativi oneri di ripristino hanno un valore puramente indicativo.



Il prezzo, calcolato al netto dell'IVA in € 5.200,00, valutato secondo la buona norma della regola dell'arte, è comprensivo del materiale, della manodopera, delle spese generali e degli utili dell'Impresa.



Pianta catastale



Pianta attuale

FRAZIONAMENTI

L'unità immobiliare può essere venduta esclusivamente per l'intero poiché costituisce un'unica proprietà che non può essere frazionata o scorporata isolatamente.

VINCOLI

L'immobile non è tutelato da vincoli storici, artistici o alberghieri.

E' stata invece stipulata una convenzione urbanistica tra la ^{***}

Comune di Roma, ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71, atto a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma datata 18.10.1985, rep. 5292/2793, trascritta all'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma il 21.10.48758 con la formalità n. 48758.

ONERI CONDOMINIALI

Dal prospetto contabile trasmesso dall'Amm.ne Condominiale ^{***}

aggiornato al 17.01.2022, ed acquisito in data 27 gennaio 2022, risulta a carico della parte eseguita un debito pari ad € 4.171,76.

DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE EX LEGGE 865/71



L'immobile in esame consiste in un appartamento edificato nell'esercizio del diritto di superficie alle condizioni previste dalla legge 865/71 e della Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Roma dalla Società Cooperativa ¹*** con sede in ^{***} ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71, atto a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, in data 18 ottobre 1985, repertorio n. 5292/2793, registrato a Roma e trascritto all'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 21 ottobre 1985 al n. 48758 di formalità. La durata della costituzione del diritto di superficie è di 99 anni, eventualmente rinnovabili per ulteriori anni 99. Pertanto l'oggetto delle precedenti compravendite (atti di provenienza) dell'immobile in esame è limitata alla proprietà superficaria dell'unità immobiliare *de quo* in quanto l'area sulla quale è stato edificato lo stabile contenente l'unità immobiliare in esame è di proprietà del Comune di Roma (area acquisita al Patrimonio Indisponibile del Comune di Roma).

Il prezzo della vendita stabilito ai sensi dei criteri previsti dalla citata Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Roma dalla Società Cooperativa ¹***

ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71, è stato dichiarato nell'ultimo atto di compravendita pari a € 108.000 (atto del 26/09/2005 notaio dott. Tullio Cimmino repertorio 58259 raccolta 18270). L'atto di provenienza è costituito dall'atto del notaio Giovanni Ungari Trasatti del 11/07/1989, venditore ^{***}

acquirente ^{***}, Rep. 8125/4179 ed ancor prima dall'atto di prima assegnazione (atto 28/12/1987 notaio Ungari Trasatti rep. 6983/3569) dove nell'Allegato "B" troviamo la Tabella Riepilogativa dei Corrispettivi di Assegnazione (prezzi massimi di cessione) approvata dal Comune di Roma in base alla citata Convenzione.

La citata Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Roma dalla Società Cooperativa ^{***}

all'art. 14 stabilì i Criteri per la Determinazione del Prezzo di Cessione degli Alloggi. Il prezzo massimo degli alloggi, ove consentito, andava determinato, con riferimento al momento della produzione edilizia, alla data del primo ottobre 1982 in Lire 850.000 al metro quadrato convenzionale (vedi art. 14



Convenzione). Inoltre il prezzo di cui sopra andava aggiornato, relativamente alla quota non afferente il corrispettivo di concessione, sulla base della variazione dell'indice ISTAT per il costo delle costruzioni per la provincia di Roma, per il periodo compreso tra la data del primo ottobre 1982 e quella dell'inizio dei lavori. Nel periodo compreso tra l'inizio dei lavori e la fine dei lavori, l'aggiornamento del prezzo suddetto, andava fatto sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT considerando convenzionalmente un andamento lineare, continuo ed interrotto dei lavori.

Il predetto prezzo massimo di cessione va riferito ad una superficie convenzionale costituita dalla somma delle seguenti superfici:

- a) superficie utile abitabile;
- b) superficie netta degli accessori direttamente annessi all'alloggio;
- c) superficie netta degli accessori indirettamente annessi all'alloggio per la quota di competenza sulla base della caratura millesimale;
- d) superficie netta di eventuale autorimessa o posto macchina coperto;

Le superfici nette non residenziali di cui ai punti b), c), e d) verranno valutate in misura non superiore al 60%.

Le superfici nette non residenziali di cui ai punti b) e c) devono essere contenute, nel loro complesso, entro il 40% della superficie abitabile di cui alla lettera a).

Sei mesi prima dell'ultimazione dei lavori il Concessionario doveva predisporre e inviare al Comune di Roma una tabella riepilogativa nella quale dovevano essere precisati: ripartizione millesimale; prezzo massimo di cessione degli alloggi; dimostrazione della loro determinazione. Detta tabella approvata dal Comune di Roma doveva essere allegata ad ogni singolo atto di compravendita. L'obbligo di cessione degli alloggi al prezzo di cui sopra vale anche come promessa irrevocabile a favore di terzi aventi causa dal cessionario.

Il prezzo massimo di qualsiasi cessione che fosse intervenuta dopo sei mesi dall'ultimazione dei lavori andava determinato sulla base del prezzo di cessione come sopra stabilito, aggiornato in base all'indice ISTAT sul costo della vita e diminuito per la quota non afferente il corrispettivo di concessione di una percentuale di deprezzamento in base all'età dell'edificio e come appresso indicato: 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%. Tali percentuali potranno essere variate in



considerazione dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere di miglioria apportate.

Per quanto in precedenza esposto si veda l'art. 14 della Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Roma dalla Società Cooperativa "****

." citata.

Il prezzo massimo di cessione al dicembre del 1987 fu così determinato:

Lire 943.445 x 50,03 mq CER = Lire 47.200.553

Essendo Lire 943.445 unitario Lire/mq CER di cui Lire 906.895 quota rivalutabile e Lire 36.550 quota non rivalutabile (corrispettivo di concessione).

Dunque, il calcolo all'attualità del prezzo di cessione ex art. 35 legge 865/71 è il seguente:

Lire 943.445 x indice ISTAT x 50,03 mq CER = Lire 113.328.528

Deprezzamento Lire 906.895 x 0,3 x 50,03 mq CER = - Lire 13.611.587

Sommano Lire 99.716.941 pari ad € **51.499,50** (diconsi euro cinquantunomilaquattrocentonovantanove/50).

Si veda la Tabella Riepilogativa dei Corrispettivi di Assegnazione (prezzi massimi di cessione) approvata dal Comune di Roma in base alla citata Convenzione, contenuta nell'allegato "B" dell'atto di prima assegnazione (atto 28/12/1987 notaio Ungari Trasatti rep. 6983/3569). Appartamento piano T scala 1, int. 2, cantina piano T int.no 2, posto auto scoperto piano T n. 201, superficie CER 50,03 mq.

Da applicare le seguenti decurtazioni:

| | | |
|--|----------|-------------------|
| - Oneri per C.I.L.A. di ripristino e sanzioni amministrative | € | 1.251,24. |
| - Parcella del tecnico | € | 1.950,00. |
| - Interventi di ripristino | € | 5.200,00. |
| - Deprezzamento del 10% per assenza di garanzie e vizi | € | 5.150,00. |
| <hr/> | | |
| - Importo totale decurtazione | € | 13.551,24. |
| - Prezzo massimo di cessione | € | 37.948,26. |

| | |
|--|------------------|
| Prezzo massimo di cessione euro | 37.948,26 |
|--|------------------|

(trentasettemilanovecentoquarantotto/26).

QUADRO RIEPILOGATIVO



Situata in località di Acilia, l'unità immobiliare in oggetto fa parte del un complesso residenziale denominato "Don Camillo Torres", Piano di zona 10V, Comparto R1/G, il quale è costituito da edifici organizzati intorno alla corte interna condominiale ad uso parcheggio privato e verde comune.

L'unità immobiliare pignorata è interessata dalla proprietà superficiaria, insiste al piano terra dell'Edificio n. 3, Scala 1^a, ed è composta dall'alloggio distinto con l'int. 2, dal giardino di uso esclusivo (corte), dalla cantina avente il n. 2, e dal posto auto contrassegnato con il n. 34. L'alloggio si compone di ingresso-soggiorno-pranzo-angolo-cottura, servizi igienici, camera da letto matrimoniale e ripostiglio.

Originariamente l'appartamento in esame si estendeva per una superficie commerciale lorda di circa mq 47,50, mentre l'area esterna pertinenziale aveva un'ampiezza di mq 48,60, di cui circa mq 5,00 costituiti dal disimpegno a livello, ed i restanti mq 43,70 costituiti dal giardino posto alla quota inferiore di circa cm 50.

Successivamente, in data non identificabile, sono state eseguite opere abusive che hanno comportato la modifica di alcune tramezzature interne ed, esternamente, l'annessione del disimpegno di circa mq 5,00 alla superficie residenziale. Tale operazione ha determinato un aumento della superficie residenziale, della cubatura ed una modifica della facciata che non potranno essere oggetto di alcun tipo di sanatoria. Analogamente è stata costruita nel giardino anche una copertura abusiva in legno.

L'eventuale aggiudicatario sarà tenuto a ripristinare lo stato dei luoghi così come indicato nella planimetria catastale e nella pianta di progetto.

La cantina ha una estensione commerciale lorda di mq 4,00 mentre il posto auto ha un'ampiezza di mq 12,50.

L'unità immobiliare in esame è censita al Catasto Fabbricati al foglio 1075, particella 1653, sub 349 (alloggio con cantina) e sub 554 (corte), categ. A/2, consist. 4 vani con una superf. catastale di mq 55 (escluse aree scoperte mq 49), rendita € 557,77.

Il posto auto è censito allo stesso foglio e particella ma con il sub 201, categ. C/6, consistenza mq 12, rendita € 56,40

L'alloggio ed il posto auto sono intestati ai Sigg. ***

er la quota di 1/2 ciascuno.



L'edificio è stato costruito in forza della concessione edilizia n. 1740/C rilasciata dal Comune di Roma il 14.11.1984 e successiva variante n. 111/C del 29.03.1988 e progetto in variante del 14.07.1988 prot. n. 63143.

Non sono stati prodotti i certificati di conformità degli impianti tecnologici, ne l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica).

Il contesto urbano è costituito da un tessuto edilizio assai disomogeneo e diversificato (edilizia pubblica in linea, a schiera, a corte, nonché edifici minuti di villette). Sono presenti aree a verde di ampie dimensioni ma poco fruibili.

La zona è dotata di attività commerciali di prima necessità e di vari servizi urbani.

Essendo l'immobile soggetto alla proprietà superficiaria, il prezzo di massima cessione è quantificato in € **37.948,26**.

Null'altro avendo da aggiungere, in scienza e coscienza, ai fini dello espletamento dell'incarico conferitogli e rimanendo altresì a disposizione per eventuali chiarimenti o precisazioni, il sottoscritto architetto rassegna in fede la presente consulenza.

Roma, li 04 luglio 2024

il C.T.U.

(*Dr. Arch. Flavio Betti*)

L'elenco degli allegati è riportato in ultima pagina.

NOTE SULLA APPLICABILITÀ DELLA LEGGE 865/71 IN CASO DI PROCEDURE ESECUTIVE

Il sottoscritto CTU inoltre osserva e relaziona quanto segue.

La legge di Bilancio 2021, all'art. 1, commi da 376 a 378, è intervenuta in tema di espropriazione forzata degli immobili dell'edilizia pubblica".La legge, entrata in vigore il 1° gennaio 2021, stabilisce: "...Le procedure esecutive aventi a oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche sono nulle se il creditore precedente non ne ha dato previa formale comunicazione, tramite posta elettronica certificata, agli uffici competenti del



comune dove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente. La nullità è rilevabile d'ufficio, su iniziativa delle parti, degli organi vigilanti avvisati ovvero dell'inquilino detentore, prenotatario o socio della società soggetta alla procedura esecutiva. Nel caso in cui l'esecuzione sia già iniziata, andrebbe valutata la sospensione del procedimento esecutivo per consentire ai soggetti di cui al citato comma 376 di intervenire nella relativa procedura al fine di tutelare la finalità sociale degli immobili e sospendere la vendita degli stessi. Se la procedura ha avuto inizio su istanza dell'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario, andrebbe verificata d'ufficio la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

Per "Edilizia Agevolata" si intendono gli interventi di edilizia residenziale pubblica, disciplinati dalla legge 167/1962 e successivamente modificati con la legge 865/1971, realizzati a seguito di apposita convenzione stipulata con il Comune, per mezzo della quale la pubblica amministrazione concede, normalmente ad imprese di costruzioni di natura cooperativa, la possibilità di realizzare interventi di edilizi di tale natura.

Si tratta di interventi volti ad "agevolare" l'acquisto del diritto di proprietà o, più spesso, del diritto di superficie della casa di abitazione (la cd. "prima casa") in favore di famiglie a basso reddito. La finalità sociale dell'intervento viene tradizionalmente perseguita attraverso l'imposizione, a carico del costruttore, del cosiddetto "prezzo massimo di cessione", ovvero di un valore massimo, prestabilito dalla Convenzione, che il costruttore è obbligato ad applicare sia per la vendita sia per la locazione degli alloggi.

L'esistenza del prezzo massimo di cessione o di locazione determina, quindi, un vincolo sull'immobile, in quanto impedisce che questo possa essere venduto o locato a regime di libero mercato. Tale vincolo, come noto, è destinato a connotare l'immobile anche in tutti i successivi passaggi di proprietà o di locazione e può essere rimosso mediante la cosiddetta "affrancazione", ovvero la stipula di ulteriore, specifica convenzione con il Comune, a fronte del pagamento di un dato corrispettivo.



Di recente, la Suprema Corte è intervenuta in materia, statuendo che il predetto vincolo “segue il bene, a titolo di onere reale, in tutti i successivi passaggi fino alla sua eventuale rimozione per affrancazione” (Corte di Cassazione, Sezione 2^a Civile, Sentenza n. 13345 del 28/05/2018).

Non pochi dubbi sorgono, nella pratica, quando tale tipologia di immobile venga sottoposta a pignoramento. Le questioni possono così schematizzarsi:

- 1) pignorabilità del bene;
- 2) rispetto del prezzo massimo di cessione nella determinazione della base d'asta;
- 3) tutela della finalità pubblica e del diritto alla casa delle categorie più deboli;
- 4) vincoli a carico dell'aggiudicatario;
- 5) tutela delle ragioni creditorie da parte dell'Ente Pubblico Finanziatore.

La Cassazione, con sentenza n. 6748 del 5 agosto 1987, stabilì che “gli alloggi di edilizia economica e popolare assegnati e ceduti senza riserva di proprietà possono essere oggetto di pignoramento da parte dei creditori degli assegnatari e, quindi, possono anche essere venduti all'asta a qualsiasi partecipante alla gara a conclusione della procedura esecutiva, ancor prima che sia trascorso il decennio di cui agli artt. 29 della legge 14 febbraio 1963, n. 60, e 28 quinto comma, legge 8 agosto 1977, n. 513 ed indipendentemente dal possesso, da parte dell'acquirente, dei requisiti prescritti per la cessione originaria di quei medesimi alloggi, atteso che la nullità stabilita dalle disposizioni contenute nelle norme sopracitate riguarda esclusivamente gli atti volontari di disposizione compiuti dagli stessi assegnatari”. In realtà, non è solo il vincolo di inalienabilità a caratterizzare gli immobili in argomento. Spesso, nelle Convenzioni con i Comuni, sono previsti anche ulteriori e più pregnanti vincoli. Molti accordi, infatti, prevedono che gli alloggi del comparto debbano essere mantenuti in locazione per un certo periodo (tutt'altro che breve), che la locazione e la vendita possano avvenire unicamente a beneficio di soggetti aventi determinati requisiti, e via dicendo. Alcune fonti esprimono dei dubbi circa il fatto che gli alloggi di edilizia convenzionata in diritto di superficie pignorati possano essere trasferiti attraverso una “normale” asta immobiliare, a qualunque interessato ed a prezzi di mercato: ciò sarebbe impedito dalla ratio della legislazione vigente. A ciò si verrebbe ad aggiungere la peculiare natura del diritto facente capo ai costruttori beneficiari dei finanziamenti pubblici.



Si tratta, come noto, del mero diritto di superficie, vincolato a fini pubblicistici e caratterizzato:

1. a) dall'essere condizionato all'esproprio definitivo delle aree rientranti nei piani, a favore del comune;
2. b) dall'essere strettamente connesso allo svolgimento di attività edilizia di rilievo pubblicistico, tanto da limitare l'ipotecabilità della proprietà superficiaria;
3. c) dall'essere conformato da specifici poteri di imperio dell'ente pubblico, ove si tratti di sanzionare, con la decadenza dal diritto di superficie, la società concessionaria.

Secondo alcune fonti, tale peculiare conformazione del diritto non consentirebbe il pignoramento né del diritto di superficie, né della piena proprietà: le aree, infatti, non potrebbero in alcun caso essere distratte dal fine pubblico cui la inclusione nel piano le ha destinate; non potrebbero, dunque, essere nemmeno oggetto di pignoramento da parte di soggetti creditori dei terzi che abbiano acquistato la proprietà superficiaria.

La giurisprudenza, tuttavia, sembra di contrario avviso. Secondo la stessa Cassazione, i suddetti vincoli seguirebbero il bene in tutti i suoi trasferimenti solo laddove tali trasferimenti siano di natura volontaria e negoziale, mentre verrebbero meno nell'ipotesi di acquisto attraverso l'esecuzione forzata. Tanto, in considerazione della natura coatta e non volontaria della vendita all'asta e del conseguente trasferimento immobiliare (Corte di Cassazione, Sezione 3[^] Civile, Sentenza n. 20600 del 14/10/2015; Consiglio di Stato, Sezione 5[^] Sentenza n. 4749 del 16/11/2016). Ora, però, il Legislatore, attraverso le norme appena entrate in vigore, sembra mostrare una nuova e diversa sensibilità rispetto al tema.

Gli aspetti essenziali della disciplina in discorso appaiono, essenzialmente, tre:

- 1) il creditore procedente deve previamente informare il Comune e l'Ente Pubblico finanziatore della volontà di procedere ad esecuzione forzata;
- 2) le procedure in corso vengono sospese per consentire al creditore di adempiere a tale obbligo;
- 3) se la procedura ha avuto inizio su istanza dell'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario, si deve verificare, d'ufficio, la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5



agosto 1978, n. 457 e l'inserimento dell'ente creditore nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. L'art. 14 della Legge 457/1978, così dispone: "I mutui agevolati assistiti da contributo dello Stato per la realizzazione di programmi di edilizia residenziale sono concessi, anche in deroga a disposizioni legislative e statutarie, dagli istituti e dalle sezioni di credito fondiario ed edilizio con assoluta priorità rispetto a quelli ordinari, secondo le direttive da emanarsi, in sede di prima applicazione della presente legge, entro tre mesi dall'entrata in vigore della stessa, dal Comitato interministeriale per il credito ed il risparmio. Ogni tre mesi gli istituti e le sezioni di credito fondiario ed edilizio sono tenuti a comunicare al Comitato per l'edilizia residenziale l'entità dei mutui deliberati e di quelli per i quali sia pervenuta loro domanda ed in corso di istruttoria, distinte nelle due categorie dei mutui agevolati e dei mutui ordinari. Il Ministro del tesoro, di concerto con il Ministro dei lavori pubblici, su proposta del Comitato per l'edilizia residenziale emana, entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, con proprio decreto, lo schema-tipo della documentazione che gli istituti e le sezioni di credito fondiario ed edilizio devono utilizzare per l'istruttoria delle richieste e per la concessione dei mutui agevolati e per tutte le procedure di finanziamento di iniziative edilizie assistite dal contributo pubblico".

Il successivo art. 16, prevede che: "ai sensi del secondo comma del precedente art. 14, sono concessi, dagli istituti e dalle sezioni di credito fondiario ed edilizio, mutui agevolati assistiti da contributo dello Stato per la realizzazione di nuove abitazioni, anche in deroga alle vigenti disposizioni legislative e statutarie, nella misura del cento per cento della spesa sostenuta per l'acquisizione dell'area e per la costruzione, con il limite massimo di lire 24 milioni per ogni abitazione. L'ammontare massimo del mutuo previsto dal comma precedente è soggetto, ai sensi del precedente articolo 2, secondo comma, n. 1, a revisione biennale a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge. Per la determinazione del mutuo concedibile si fa riferimento al limite massimo vigente al momento della deliberazione del provvedimento regionale di concessione del contributo dello Stato. La superficie massima delle nuove abitazioni di cui al presente articolo, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare, pena la decadenza dai benefici previsti dalla



presente legge, metri quadrati 95, oltre a metri quadrati 18 per autorimessa o posto macchina”.

Infine, l’art. 44, richiamato dalla Legge di Bilancio 2021, dispone che: “I mutui non fruanti di contributi statali e concernenti la realizzazione dei programmi costruttivi localizzati, su aree concesse in diritto di superficie o trasferite in proprietà, comprese nell’ambito dei piani di zona di cui alla L. 18 aprile 1962, n. 167, ovvero individuate ai sensi dell’articolo 51, L. 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modifiche ed integrazioni, saranno concessi, anche in deroga a disposizioni legislative e statutarie, dagli enti mutuanti anche quando le aree assegnate dai comuni ai sensi dell’articolo 35, L. 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, non siano di proprietà dei comuni stessi, sempreché sia stata stipulata la convenzione di cui al richiamato articolo 35, sia stato ottenuto il decreto di occupazione di urgenza e siano state iniziate le procedure di espropriazione. I mutui concessi per finanziare i programmi costruttivi di cui al comma precedente su aree già acquisite o in corso di acquisizione, comprese le parti di programma eventualmente destinate ad uso diverso da quello di abitazione, usufruiscono della garanzia dello Stato per il rimborso integrale del capitale, degli interessi e degli oneri accessori alle condizioni e nei modi previsti dall’art. 10-ter, D.L. 13 agosto 1975, n. 376, convertito, con modificazioni, dalla L. 16 ottobre 1975, n. 492, dall’articolo 3, ultimo comma L. 8 agosto 1977, n. 513, ed in genere prevista per gli interventi fruanti di contributo statale. Tale garanzia sarà primaria quando non possa essere operante l’iscrizione ipotecaria. La garanzia decorre dalla data di stipula, mediante atto pubblico, del contratto di mutuo edilizio ipotecario. Gli istituti mutuanti trasmettono periodicamente al Ministero del tesoro, del bilancio e della programmazione economica un elenco contenente l’indicazione degli elementi essenziali relativi ai mutui edilizi a tasso d’interesse ordinario o agevolato, fruanti della garanzia statale, secondo modalità stabilite con decreto del Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica. E’ abrogato il primo comma dell’articolo 37, L. 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni”.

In conclusione:

- 1) la Pubblica Amministrazione ha diritto ad essere previamente edotta dell’intenzione del creditore di procedere esecutivamente e di intervenire



- nella procedura medesima allo scopo, evidente, di tutelare il perseguimento delle finalità pubbliche tipiche dell'edilizia sociale;
- 2) tali interventi potrebbero originare, in seno al processo esecutivo, diatribe ed opposizioni di varia natura;
 - 3) si deve verificare la rispondenza del mutuo agevolato alle condizioni di legge, con conseguente necessità di svolgimento di attività istruttoria tutt'altro che agevole, destinata ad incidere significativamente sugli stessi tempi dell'esecuzione;
 - 4) l'interesse pubblico è presidiato, ora e per la prima volta, in seno al processo esecutivo, dalle sanzioni della nullità e dell'improcedibilità.

Allegati:

- 1) Elaborati grafici:
 - 1a. Estratto di mappa in scala 1:2000;
 - 1b. Piante catastali dell'alloggio int. 2 e della cantina in sc. 1:100;
 - 1c. Pianta catastale del posto auto n. 34 in scala 1:100.
 - 1d. ***** ***** di un Complesso di Edilizia Residenziale in Acilia – Nuovi Tipi – (parere favorevole della C.E. del 29 aprile 1987).
 - 1e. Pianta di progetto dell'alloggio esecutato, delimitato con il colore rosso.
 - 1f. ***** ***** Sistemazioni esterne – Variante – seduta del 17.02.89.
 - 1g. Planimetria di progetto della corte interna adibita a parcheggio e verde.
- 2) Indice fotografico con spiegazioni didascaliche.
- 3) Documentazione fotografica (n. 12 foto).
- 4) Atti notarili:
 - 4a. Atto di compravendita Notaio Tullio Cimmino del 26.09.2005.
 - 4b. Atto di Assegnazione Notaio Giovanni Ungari Trasatti del'11.07.1989.
 - 4c. Convenzione per la concessione del diritto superficario Notaio Giovanni Ungari Trasatti del'18.10.1985.
- 5) Ispezioni ipotecarie:
 - 5a. Ufficio Provinciale di Roma – 20.01.2022.
 - 5b. Ufficio Provinciale di Roma – 02.11.2021.
- 6) Visure catastali:
 - 6a. Visura attuale alloggio con annessa cantina e corte.



- 6b. Visura storica alloggio con annessa cantina e corte.
- 6c. Visura attuale posto auto.
- 6d. Visura storica posto auto.
- 7) Prospetto contabilità oneri condominiali della***
- 8) Nr. 3 prenotazioni appuntamenti presso la P.A.
- 9) Quietanze di pagamenti:
 - Nr. 8 (otto) ricevute di pagamenti.
- 10) Parcella competenze e spese.

