

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giannini Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 936/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni	8
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23



In data 22/12/2021, il sottoscritto Arch. Giannini Roberto, con studio in Via Renzo Rossi, 21 - 00157 - Roma (RM), email studioarchgiannini@alice.it, PEC arch.roberto.giannini@pec.archrm.it, Tel. 06 95582925, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/12/2021 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 AGOSTINO MITELLI n. 70, scala E, interno 13, piano 6





LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI n. 70, scala E, interno 13, piano 6

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la proprietà in diritto di superficie di un appartamento per abitazione economica (catastalmente A/3), porzione autonoma di un fabbricato residenziale edificato in regime di edilizia agevolata e convenzionata ex art. 35 Legge 865/71 e L. 457/1978, con il Comune di Roma (per i diritti del Concedente) facente parte del complesso edilizio del piano di zona (PDZ)n.22 in periferia Est di Roma, Località Tor Bella Monaca, Comparto R2 (ex M2), Via Agostino Mitelli n. 70.

L'appartamento in questione ha accesso da Via Agostino Mitelli n. 70, alla scala E del fabbricato condominiale, posto al piano sesto all'interno 13.

DESCRIZIONE DELLA ZONA URBANA

Tor Bella Monaca è una frazione ad EST di Roma situata nel territorio del Municipio Roma VI (ex Municipio Roma VIII). Sorge sul lato nord della via Casilina, all'esterno del Grande Raccordo Anulare, su una zona ondulata, solcata dal "fosso (marrana) di Tor Bella Monaca".

L'area è inquadrata secondo la classificazione OMI/AG.TERRITORIO nel:

Comune: ROMA

Fascia/zona:Suburbana/TOR BELLA MONACA PEEP (VIA DELL'ARCHEOLOGIA)

Codice zona: E138 Microzona: 156

La borgata di Tor Bella Monaca sorge tra gli anni venti e trenta. Inizialmente i poli di attrazione principale erano costituiti dalla fabbrica della "Breda" (particolarmente attiva durante la seconda guerra mondiale) e dalla stazione del dazio presso "Castello di Torrenova".

Nel 1934 l'insediamento venne ufficialmente riconosciuto. Con il piano regolatore del 1962 viene dichiarata "zona di espansione". In seguito viene redatto il piano particolareggiato (piano di zona "Tor Bella Monaca"), mentre alcune delle aree soggette a tutela ambientale hanno subito interventi di abusivismo edilizio in seguito regolarizzati nel 1978 dal comune con una apposita variante urbanistica (piano di zona 22). Lo sviluppo è stato attuato con piani di edilizia economica e popolare negli anni ottanta: in particolare le "torri" a quindici piani, individuate con le lettere M o R seguite da un numero. Sono stati fatti interventi di risanamento e valorizzazione a partire dagli anni novanta ("Programma di recupero urbano di Tor Bella Monaca").

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

Posto al sesto piano della scala E all'interno 13 è composto da un ingresso, un salone a vista con balcone comunicante in loggia, un disimpegno, una cucina abitabile con balconcino in loggia, tre camere da letto e due bagni.

Il tutto per una superficie lorda commerciale di 107,18mq

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La relazione notarile evidenzia che vi è Eredità giacente di ***
per ½ proprietà
superficiaria (soggetto pignorato assieme alla coniuge in vita *** per ½ proprietà superficiaria),
in quanto alla successione in morte dello stesso deceduto il 14.05.2009, denuncia n. 1019 vol. 9990 Uff.
Registro UT Roma 5 – Tuscolano trascritta il 26.08.2011 a favore di ***
e ***

1, in quanto non risulta trascritta alcuna
accettazione d'eredità in morte di ***

La relazione notarile indica quale atto ultraventennale in continuità, l'atto di vendita Notaio Giovanni Vicini del
25.07/1995 rep. n. 185762 trascritto il 04.08.1995 form. nn. 52917/32005.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento interno 13 della scala E confina con appartamento interno 11 della scala D, vano scala E, affaccio su Via Agostino Mitelli, affaccio su corte, salvo altri.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,30 mq	104,00 mq	1	104,00 mq	2,70 m	sc. E piano 6 int.13
Loggia	6,00 mq	6,50 mq	0.35	2,27 mq	2,70 m	6
Loggia	2,20 mq	2,60 mq	0.35	0,91 mq	2,70 m	6
Totale superficie convenzionale:				107,18 mq		
Incidenza condominiale:					0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				107,18 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce delle rilevate consistenze e conformazione dell'immobile il sottoscritto tecnico afferma che l'immobile non è comodamente divisibile.
Il tutto per una superficie lorda commerciale di 107,18mq

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 664, Part. 2951, Sub. 62, Zc. 6 Categoria A3
Dal 30/12/1986 al 25/07/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 664, Part. 2951, Sub. 62, Zc. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 852,15 Piano 6 interno 13 sc. E
Dal 25/07/1995 al 03/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 664, Part. 2951, Sub. 62, Zc. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 852,15 Piano 6 interno 13 sc. E
Dal 03/07/2006 al 22/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 664, Part. 2951, Sub. 62, Zc. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 107 mq mq Rendita € 852,15 Piano 6 interno 13 sc. E

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

Il pignoramento immobiliare ha ad oggetto: il diritto di proprietà superficciaria per la quota di 1/2 spettante a *** e il diritto di proprietà superficciaria per la quota di 1/2 spettante all'eredità giacente di *** nato a ***

persona del curatore dell'eredità giacente, ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero sulla porzione immobiliare in oggetto.

Con decreto n. cron. 3916/18 del 10.9.2018 RG 595/17 il Tribunale di Roma ha dichiarato giacente l'eredità di *** e ha nominato curatore l'avv. Marco Nicolai, che ha accettato l'incarico.

La relazione notarile evidenzia che vi è Eredità giacente di ***

***, in quanto alla successione in morte dello stesso deceduto il ***. Registro UT Roma 5 - Tuscolano trascritta il 26.08.2011 a favore di

*** e ***
***, in quanto non risulta trascritta l'accettazione d'eredità in morte di ***.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	664	2951	62	6	A3	2	6 vani	107 mq	852,15 €	sc. E piano 6 int. 13		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza catastale tra la planimetria in atti e lo stato dei luoghi rilevato.

Si è rilevato solo nella attuale cucina il parziale abbattimento delle due spallette murarie indicate sia nel progetto che nella planimetria catastale dell'abitazione (tra loro conformi).

Per tale piccola difformità interna che non altera i parametri urbanistici è possibile presentare una CILA in sanatoria il cui costo comprensivo delle sanzioni e pratica Docfa di aggiornamento catastale, viene indicato nel costo di euro 2.500,00.

PRECISAZIONI

In merito alla Convenzione edilizia sopra indicata - integralmente citata e accettata in tutti i patti, clausole, condizioni e limitazioni in essa contenute - e ai vincoli soggettivi e oggettivi da essa derivanti si precisa che, da essa risulta che la società costruttrice/concessionaria ha in corso un contributo ai sensi dell'art. 41 della Legge n. 457 del 5/08/1978, informazione però non confermata dagli Enti interpellati.

Si precisa, inoltre, che originariamente al bene sopra descritto era asservito, da vincolo di pertinenzialità, il box auto sub. 97, box venduto separatamente prima dell'acquisto da parte dell'attuale parte esecutata. Detta circostanza, tra le altre, determina l'impossibilità di procedere all'affrancazione dal prezzo di massima cessione, ragione per cui il bene viene stimato al prezzo di massimo cessione.

Si segnala, inoltre, un nota del 3/04/2023 della Regione Lazio - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale Paesistica e urbanistica - inviata al Consiglio Nazionale del Notariato, nella quale si legge:

"Ai fini della tutela della contribuzione pubblica, è necessario che negli atti di rogito di trasferimento del bene realizzato in regime di edilizia residenziale agevolata, ivi compresi quelli susseguenti all'affrancazione di cui all'art. 31 comma 49 - bis Legge n. 448/98, venga data adeguata evidenza alla permanenza dei vincoli gravanti sulle unità immobiliari, con specifico riferimento al possesso dei requisiti soggettivi di cui all'art. 16 Legge regionale n. 12/1999 in capo all'avente causa.

Tale esigenza potrà realizzarsi recando menzione negli atti pubblici notarili dell'opzione da parte dell'acquirente dell'autocertificazione del possesso dei requisiti soggettivi ovvero, in assenza di questi, dell'avvenuta restituzione del contributo pubblico da parte del venditore all'Ente finanziatore. Tale necessità trova peraltro ragion d'essere nella ratio della normativa (comma 2 art. 20 legge 17 febbraio 1992, n.179, Legge 5 agosto 1978) e nei provvedimenti amministrativi adottati e trasmessi a codesto Organo.

Pertanto, in relazione ai soli interventi di edilizia agevolata, si rende necessaria, da parte dei Notai roganti, la trasmissione degli atti dispositivi alla scrivente Amministrazione."

Si riporta in allegato n.12, la citata nota del 3/04/2023 della Regione Lazio.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in mediocre stato di conservazione soprattutto per la vetustà dei rivestimenti alle pareti (carte da parati usurate con alcuni strappi e lembi sollevati e presenza diffusa di umidità da condensa nei bagni soprattutto nelle zone alte delle finestre e dei soffitti in corrispondenza delle travi di bordo per presumibili ponti termici e scarse condizioni di ventilazione/riscaldamento). L'immobile necessita di opere di manutenzione e ripulitura.

PARTI COMUNI

L'appartamento è porzione del costituito Condominio di Via Agostino Mitelli civici 66-100.

Dalle vigenti tabelle millesimali si evince per l'immobile una caratura di 16,963mm di Tab. A - proprietà generale.

Per la scala E risultano le seguenti carature millesimali:

Tab. A=85,182mm GENERALE SCALA E

Tab. B=116,540mm MANUT. ORD./STRAORD. SCALA ESCLUSO ANDRONE

Tab. C=16,540mm MANUT. ORD. ESERCIZIO ASCENSORE

Tab. D=105,658mm MANUT. ORD. ILLUMINAZ. SCALE ANDRONI

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano Servitù e usi civici indicati dal quesito.

Nel merito degli aspetti vincolistici in cui ricade il sedime del fabbricato si evidenzia che il fabbricato è interessato dalla presenza di Tratto basolato, via Gabina PREESISTENZE ARCHEOLOGICO-MONUMENTALI: Preesistenze visibili di dimensioni superiori a due metri tratto di basola.

PTPR Regione Lazio

Nell'elaborato 2 Disciplina sovraordinata e vincoli - scala 1: 25.000/1:10.000 sono riportati gli stralci delle planimetrie del PTPR della Regione Lazio (Tav. A - Sistemi e Ambiti del Paesaggio, Tav. B - Beni Paesaggistici, Tav. C - Beni del patrimonio naturale e culturale) e la trasposizione delle aree sottoposte a vincoli archeologici, monumentali, paesaggistici, etc, e/o istituiti con Decreto Ministeriale specifico, i Beni di qualità individuati nella Carta per la Qualità del PRG, nonché le fasce di rispetto dei beni segnalati nella Carta storica-archeologica-monumentale e

paesistica del Suburbio e dell'Agro Romano e riportati nelle planimetrie della strumentazione generale vigente (v. Allegato G - Variante delle Certezze); tali aree sono destinate dal PdZ a verde pubblico e come tali concorrono al soddisfacimento degli standard.

L'intervento riguardante la Variante decies al PdZ 22 Tor Bella Monaca è interessato sul margine orientale dalla fascia di rispetto dei corsi d'acqua (150 ml.) ai sensi dell'art.142 comma 1 lett.C del T.U. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e s.m.i. e ai sensi della L.R. 24/1998 art. 7 comma 7. Tale fascia è stata ridotta da 150 a 50 m in base all'accoglimento della Proposta comunale di modifica dei PTP vigenti ai sensi dell'art. 23 comma 1 LR. 24/98 (proposta 058091_P639).

Per quanto riguarda i vincoli archeologici istituiti con Decreto Ministeriale, il PdZ è interessato da due aree vincolate in corrispondenza del tratto di basolato antico nella parte settentrionale (DM 15/09/1989) e dei resti di una villa romana (DM 15/09/1989) lungo viale dell'Archeologia.

La Carta storica-archeologica-monumentale e paesistica del Suburbio e dell'Agro Romano riporta, all'interno del perimetro del PdZ, tre antichi tracciati e un probabile tracciato antico, due ville di epoca romana e segnala la presenza di due casali con relative aree boscate nelle aree di pertinenza.

La Carta per la Qualità del PRG riporta, oltre agli elementi di cui alla Carta dell'Agro alcune preesistenze archeologico-monumentali in corrispondenza delle aree verdi presenti nella parte meridionale del PdZ.

Si evidenzia infine una vasta area di salvaguardia delle risorse idriche sotterranee di pubblico interesse (DGR del Lazio n. 6795 del 8 agosto 1995 e Decreto del Presidente della Repubblica 24 maggio 1988 n. 236 - individuazione delle aree di salvaguardia ricadenti sul territorio del comune di Roma e Frascati relative alle risorse idriche di "Acqua vergine" e "Colle Mentuccia").

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è stato costruito secondo i criteri dell'edilizia residenziale economica previsti dalla L. 457/1978.

Dai sopralluoghi a vista effettuati e dalle relazioni tecniche accompagnatorie del progetto risulta che la struttura portante è in cemento armato (travi pilastri e solai in laterocemento) dotato di due giunti strutturali di dilatazione essendo il fabbricato in linea lungo circa 110m.

Le tamponature esterne sono a doppia fodera in cassetta con intercapedine in mattoni forati con isolamento termico-acustico all'interno. Il solaio di copertura è coibentato con massetto in calcestruzzo cellulare alleggerito.

Gli intonaci interni risulta a gesso mentre le finiture esterne delle facciate sono al quarzo plastico.



Impianti idrici di adduzione e smaltimento reflui allacciati alle reti pubbliche, impianto elettrico generale
Il fabbricato è dotato di impianti ascensori per singola scala, citofono su cancello stradale,

DESCRIZIONE MATERIALI APPARTAMENTO

Negli ambienti principali - ingresso - soggiorno - disimpegno e camere si hanno pavimenti in piastrelle ceramiche 40/40 beige con tozzetti a disegno; nei bagni e la cucina piastrelle 20/20 compresi i rivestimenti verticali fino a circa 2,00m di altezza. I bagni sono corredati di sanitari in vitrus china bianca. Nei bagni si ravvisa la presenza di umidità da muffe per condensa.

Le pareti degli ambienti vivibili e disimpegno sono rivestiti da parati di carta/stoffa in cattivo stato.

Gli infissi esterni sono in profilati di lamiera preverniciata a fuoco con vetro singolo e rullo avvolgibile in PVC in cassetto prefabbricato metallico.

L'impianto elettrico è sottotraccia; il quadro elettrico da un esame a vista presenta due magnetotermici FM e Luce; non si constata la presenza dell'interruttore differenziale puro.

Impianto di riscaldamento termoautonomo con caldaia a gas metano posta esternamente in balcone con produce anche A.C.S. e termosifoni alle pareti in ghisa verniciata. La linea gas alimenta anche i fuochi del piano cottura.

Non si ha evidenza delle certificazioni di conformità degli impianti.

Lo stato d'uso generale dell'immobile appare mediocre e vetusto con presenza di umidità da condensa nei bagni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla parte esecutata in vita per ½ proprietà superficiaria Sig.ra **** Omissis **** in quanto il coniuge esecutato per l'altra quota di ½ proprietà superficiaria è deceduto il *** di cui alle descritte denuncia di successione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/1995 al 03/07/2006	**** Omissis ****	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Vicini di Roma	25/07/1995	185762	
		Trascrizione			
		Prezzo	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. ROMA 1	04/08/1995	52917	32005
		Registrazione			
		Prezzo	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 03/07/2006	**** Omissis ****	Atto di vendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaio Andretta Carmine di Roma	03/07/2006	17663
				Raccolta N°
				9882
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		CC.RR.II. ROMA 1	15/07/2006	93842
				Reg. part.
				55532
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La relazione notarile evidenzia che vi è Eredità giacente di *** (c.f. ***) per ½ proprietà superficiaria (soggetto pignorato assieme alla coniuge in vita *** per ½ proprietà superficiaria), in quanto alla successione in morte dello stesso deceduto il *** , denuncia n. 1019 vol. 9990 Uff. Registro UT Roma 5 - Tuscolano trascritta il 26.08.2011 a favore di *** in quanto non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di *** .

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia mutuo
Iscritto a ROMA 1 il 15/07/2006
Reg. gen. 93843 - Reg. part. 25263
Quota: 1/1
Importo: € 225.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a ROMA 1 il 17/06/2019

Reg. gen. 71190 - Reg. part. 49889

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:5.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono:

Nell'ambito del PdZ Tor Bella Monaca è classificato all'interno delle componenti della Città consolidata:

Sistema insediativo - Città' consolidata - Programmi Integrati - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3

Art.44

Art.45

Art.48

Art.50

Nell'ambito di specifici ambiti per Programmi integrati, il PRG intende migliorare la qualità urbana mediante una maggiore dotazione di spazi e servizi pubblici e rendere più omogenei i caratteri planovolumetrici degli edifici, anche mediante interventi di trasferimento, tra diversi lotti, delle volumetrie edificate o di diradamento delle stesse.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE MUN. VI: programma integrato (PR.INT. CC MUN. ex VIII TOR BELLA MONACA)

Carta della qualità: Tratto limitrofo al fabbricato interessato dalla presenza di Tratto basolato, via Gabina
PREESISTENZE ARCHEOLOGICO-MONUMENTALI: Preesistenze visibili di dimensioni superiori a due metri tratto di basola

PTPR Regione Lazio

Nell'elaborato 2 Disciplina sovraordinata e vincoli - scala 1: 25.000/1:10.000 sono riportati gli stralci delle planimetrie del PTPR della Regione Lazio (Tav. A - Sistemi e Ambiti del Paesaggio, Tav. B - Beni Paesaggistici, Tav. C - Beni del patrimonio naturale e culturale) e la trasposizione delle aree sottoposte a vincoli archeologici, monumentali, paesaggistici, etc, e/o istituiti con Decreto Ministeriale specifico, i Beni di qualità individuati nella Carta per la Qualità del PRG, nonché le fasce di rispetto dei beni segnalati nella Carta storica-archeologica-monumentale e

paesistica del Suburbio e dell'Agro Romano e riportati nelle planimetrie della strumentazione generale vigente (v. Allegato G - Variante delle Certezze); tali aree sono destinate dal PdZ a verde pubblico e come tali concorrono al soddisfacimento degli standard.

L'intervento riguardante la Variante decies al PdZ 22 Tor Bella Monaca è interessato sul margine orientale dalla fascia di rispetto dei corsi d'acqua (150 ml.) ai sensi dell'art.142 comma 1 lett.C del T.U. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e s.m.i. e ai sensi della L.R. 24/1998 art. 7 comma 7. Tale fascia è stata ridotta da 150 a 50 m in base all'accoglimento della Proposta comunale di modifica dei PTP vigenti ai sensi dell'art. 23 comma 1 LR. 24/98 (proposta 058091_P639).

Per quanto riguarda i vincoli archeologici istituiti con Decreto Ministeriale, il PdZ è interessato da due aree vincolate in corrispondenza del tratto di basolato antico nella parte settentrionale (DM 15/09/1989) e dei resti di una villa romana (DM 15/09/1989) lungo viale dell'Archeologia.

La Carta storica-archeologica-monumentale e paesistica del Suburbio e dell'Agro Romano riporta, all'interno del perimetro del PdZ, tre antichi tracciati e un probabile tracciato antico, due ville di epoca romana e segnala la presenza di due casali con relative aree boscate nelle aree di pertinenza.

La Carta per la Qualità del PRG riporta, oltre agli elementi di cui alla Carta dell'Agro alcune preesistenze archeologico-monumentali in corrispondenza delle aree verdi presenti nella parte meridionale del PdZ.

Si evidenzia infine una vasta area di salvaguardia delle risorse idriche sotterranee di pubblico interesse (DGR del Lazio n. 6795 del 8 agosto 1995 e Decreto del Presidente della Repubblica 24 maggio 1988 n. 236 - individuazione delle aree di salvaguardia ricadenti sul territorio del comune di Roma e Frascati relative alle risorse idriche di "Acqua vergine" e "Colle Mentuccia").

Rete ecologica: lambito da verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti, del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'unità immobiliare in esame è porzione di un fabbricato di edilizia residenziale economica agevolata in diritto di superficie realizzata in regime di Convenzione edilizia ai sensi dell'art. 35 L 865/1971 con il Comune di Roma di cui all'atto a rogito Notaio Andrea Jemma di Roma del 2 maggio 1983 rep.25289/racc.8140.

Il fabbricato in via Agostino Mitelli 70-76-82-88-94 è stato edificato in base ai progetti edilizi autorizzati dal Comune di Roma/Rip. XV presentato a nome del *** LAZIO n. 39675/1982 e variante n.15451/1984.

Per esso sono state rilasciate le Concessioni edilizie n.1032/c del 4 maggio 1983 e 479/c del 24 marzo 1985.

E' stata infine rilasciato Certificato di Agibilità n. 122 del 25 luglio 1986.

Esiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e il progetto approvato.

Si segnala solo nella attuale cucina il parziale abbattimento delle due spallette murarie indicate sia nel progetto che nella planimetria catastale dell'abitazione (tra loro conformi).

Per tale piccola difformità interna che non altera i parametri urbanistici è possibile presentare una CILA in sanatoria il cui costo comprensivo delle sanzioni e pratica Docfa di aggiornamento catastale, viene indicato nel costo di euro 2.500,00.

Non risulta disponibile l'APE e non è stato possibile redigerlo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 9.771,21

Per ciò che concerne eventuali lavori straordinari di prevedibile prossima approvazione, risultano in corso uno studio di prefattibilità finalizzato alla verifica dei requisiti previsti per l'ottenimento del bonus 110% nonché l'accesso ad altre forme di finanziamento riguardanti provvedimenti quali il Bonus 65%, Bonus 50%, etc.

Il credito vantato dalla Amministrazione per la gestione ordinaria nei confronti dei Sig.ri **** Omissis **** risulta essere ad oggi di € 9.771,21 (novemilasettecentosettantuno/21).

Nello specifico trattasi di:

€ 8.980,17 per conguagli relativi ad anni precedenti;

€ 791,04 per quote ordinarie emesse per il periodo 1 Gennaio – 31 Luglio 2022.

I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Relativamente ai vincoli di natura urbanistica si evidenziano le già citate preesistenze di antichi tracciati e basolati limitrofi all'area del fabbricato come indicate dalla Carta della Qualità del PRG vigente e PTPR regionale a cui si rimanda la lettura al paragrafo della normativa urbanistica.

Si evidenziano inoltre le prescrizioni vincolanti sul fabbricato e l'area di pertinenza indicate negli Atti D'Obbligo stipulati propedeuticamente al rilascio dei titoli edilizi citati, sul mantenimento permanente ed irrevocabile della destinazione d'uso dei locali al piano servizi del fabbricato (piano 6° - zone a servizi); piano interrato a garages; piano rialzato libero a giorno a Pilotys eccettuati i volumi tecnici scale e ascensori; mantenimento delle aree a verde con posa di alberature ad alto fusto on minore di h=4,50m; giardini pensili con coltre erbosa di spessore non inferiore a 0,60m; parcheggio condominiale di 2.326,74mq di cui 166mq con zona specifica riservata ai disabili; vincolo generale di servizio al fabbricato dell'area di sedime per circa 6.300mq.

Norme prescrittive di permanenza ed irrevocabilità delle descritte destinazioni d'uso e spazi contenute negli Atti D'obbligo:

- Atto D'obbligo: Notaio Vincenzo De Carolis di Latina del 11-2-1983, Rep.3188/racc.1588;
- Atto D'obbligo: Notaio Vincenzo De Carolis di Latina del 11-2-1983, Rep.3189/racc.1589;
- Atto D'obbligo: Notaio Vincenzo De Carolis di Latina del 11-2-1983, Rep.3190/racc.1590;
- Atto D'obbligo: Notaio Vincenzo De Carolis di Latina del 11-2-1983, Rep.3191/racc.1591;
- Atto D'obbligo: Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma del 15-2-1983, Rep.4934/racc.2603;

Salvo altri.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI n. 70, scala E, interno 13, piano 6

Oggetto del pignoramento è la proprietà in diritto di superficie di un appartamento per abitazione economica (catastalmente A/3), porzione autonoma di un fabbricato residenziale edificato in regime di edilizia agevolata e convenzionata ex art. 35 Legge 865/71 e L. 457/1978, con il Comune di Roma (per i diritti del Concedente) facente parte del complesso edilizio del piano di zona (PDZ)n.22 in periferia Est di Roma, Località Tor Bella Monaca, Comparto R2 (ex M2), Via Agostino Mitelli n. 70. L'appartamento in questione ha accesso da Via Agostino Mitelli n. 70, alla scala E del fabbricato condominiale, posto al piano sesto all'interno 13. DESCRIZIONE DELLA ZONA URBANA Tor Bella Monaca è una frazione ad EST di Roma situata nel territorio del Municipio Roma VI (ex Municipio Roma VIII). Sorge sul lato nord della via Casilina, all'esterno del Grande Raccordo Anulare, su una zona ondulata, solcata dal "fosso (marrana) di Tor Bella Monaca". L'area è inquadrata secondo la classificazione OMI/AG.TERRITORIO nel: Comune: ROMA Fascia/zona:Suburbana/TOR BELLA MONACA PEEP (VIA DELL'ARCHEOLOGIA) Codice zona: E138 Microzona: 156 La borgata di Tor Bella Monaca sorge tra gli anni venti e trenta. Inizialmente i poli di attrazione principale erano costituiti dalla fabbrica della "Breda" (particolarmente attiva durante la seconda guerra mondiale) e dalla stazione del dazio presso "Castello di Torrenova". Nel 1934 l'insediamento venne ufficialmente riconosciuto. Con il piano regolatore del 1962 viene dichiarata "zona di espansione". In seguito viene redatto il piano particolareggiato (piano di zona "Tor Bella Monaca"), mentre alcune delle aree soggette a tutela ambientale hanno subito interventi di abusivismo edilizio in seguito regolarizzati nel 1978 dal comune con una apposita variante urbanistica (piano di zona 22). Lo sviluppo è stato attuato con piani di edilizia economica e popolare negli anni ottanta: in particolare le "torri" a quindici piani, individuate con le lettere M o R seguite da un numero. Sono stati fatti interventi di risanamento e valorizzazione a partire dagli anni novanta ("Programma di recupero urbano di Tor Bella Monaca"). DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO Posto al sesto piano della scala E all'interno 13 è composto da un ingresso, un salone a vista con balcone comunicante in loggia, un disimpegno, una cucina abitabile con balconcino in loggia, tre camere da letto e due bagni. Il tutto per una superficie lorda commerciale di 107,18mq

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 664, Part. 2951, Sub. 62, Zc. 6, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 112.000,00

Oggetto della presente stima è la valutazione economica del diritto di superficie per il bene in esame. Esso è giuridicamente definito dall'art. 952 del codice civile che così dispone: "Il proprietario può costituire il diritto di fare e mantenere al disopra del suolo una costruzione a favore di altri, che ne acquista la proprietà. Del pari può alienare la proprietà della costruzione già esistente, separatamente dalla proprietà del suolo".

Nel caso specifico per la valutazione dei criteri di stima è necessario tener conto della situazione urbanistica

Il bene pignorato è un appartamento di edilizia residenziale economica (cat. A/3), realizzato in diritto di superficie, in base a Convenzione con il Comune di Roma ex art. 35 L. 865/71 per atto Notaio Dr. Andrea Jemma Rep. 25289/racc. 8140, trascritto a Roma 1 il 13.05.1983 nn. 34001/25826 ricadente nel Piano di Zona n. 22 "Tor Bella Monaca" comparto "R2" con accesso da Via Agostino Mitelli n. 70.

Oggetto dell'originario trasferimento del primo atto dal soggetto concessionario della Convenzione **** Omissis **** in convenzione con il Comune di Roma per i Diritti del concedente, era il compendio

ASTE GIUDIZIARIE

immobiliare formato dal presente appartamento oggetto del pignoramento unitamente al box auto di pertinenza distinto al n.56 del piano interrato (S1) del fabbricato (distinto al NCF al foglio 664, particella 2951, sub. 97 cat. C/6 cons. 16mq).

Tale intero compendio formato dall'appartamento pignorato (sub. 62) e il box auto (sub. 97) era stato venduto dal Concessionario **** Omissis **** a **** Omissis ****, per atto di Compravendita del 30/12/1986 Notaio Maurizio Gaddi di Roma rep. 18851 trascritto a Roma 1 n.p. 57754/1987 direttamente dal *** in convenzione con il Comune di Roma per i Diritti del concedente.

I signori *** a loro tempo avevano acquistato da **** Omissis ****, la detta abitazione unitamente al box auto di pertinenza distinto al n.56 del piano interrato (S1) del fabbricato (distinto al NCF al foglio 664, particella 2951, sub. 97 cat. C/6 cons. 16mq), per atto notarile del 25.07.1995 rep. 185762 Notaio Giovanni Vicini di Roma, trascritto a Roma 1 il 04.08.1995 nn. 52917/32005.

Si evidenzia che nelle more temporali della loro proprietà, i Sig.ri **** Omissis **** hanno venduto, separatamente alla vendita dell'appartamento agli odierni esecutati, il box auto n. 56 a terzo soggetto (**** Omissis **** e aventi titolo) per atto Notaio Camilla De Martino di Roma del 28.06.2006 rep. 20204/racc.8929 trascritto a Roma 1 form.p. 54824/2006.

Il pignoramento in carico ai soggetti della procedura, successivo alla vendita del box auto ha colpito dunque solo l'appartamento in oggetto.

Nel merito dunque della odierna valutazione commerciale del diritto di superficie del solo appartamento edificato in regime di edilizia convenzionata agevolata ai sensi dell'art. 35 della l. 865/1971, già sottoposto ai vincoli e disciplinari indicati nella citata convenzione del 2 maggio 1983 Notaio Andrea Jemma rep. 25289/8140, nonchè alle norma urbanistiche in merito alla pertinenzialità delle unità accessorie legate all'abitazione principale (nel qual caso il detto box/posto auto) e relativi atti d'obbligo, si deve pertanto valutare la situazione di attuale persistenza del vincolo del prezzo massimo cessione, essendo ad oggi l'appartamento non suscettivo di procedura di affrancazione dal prezzo massimo dagli odierni esecutati proprietari del solo appartamento, senza il detto box pertinenziale.

In argomento la normativa urbanistica in argomento indica:
LEGGE 17 agosto 1942, n. 1150

Art. 41-sexies (come modificato dall'art. 18 della l. n. 765 del 1967)

1. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

(comma così modificato dall'articolo 2 della legge n. 122 del 1989)

2. Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse.

(comma aggiunto dall'articolo 12, comma 9, della legge n. 246 del 2005).

Nel merito di una possibile commerciabilità autonoma dei parcheggi è da prendere in riferimento la Sentenza di Cassazione del 28/01/2019, n. 2265.

Per l'applicazione delle norme in argomento, la Cass. 28/01/2019, n. 2265, ha chiarito che la norma della L. 246/2005 in base alla quale gli spazi per parcheggio possono essere trasferiti in modo autonomo rispetto alle altre unità immobiliari, non ha effetto retroattivo ma vale solo per il futuro, e cioè per le sole costruzioni non realizzate o per quelle per le quali, al momento della sua entrata in vigore, non erano ancora state stipulate le vendite delle singole unità immobiliari.

Prima di tale data pertanto, il vincolo di destinazione impresso agli spazi per parcheggio previsto dall'art. 41-sexies della L. 1150/1942 nel testo ante modifiche, come introdotto dall'art. 18 della L. 765/1967 e poi sostituito dall'art. 2 della L. 122/1989, ha natura pubblicitaria e, pertanto, non può subire deroghe negli atti privati di disposizione di tali spazi, le cui clausole difformi sono sostituite dalla norma imperativa, essendo i contratti che sottraggono il diritto d'uso sulle aree a questo fine destinate, parzialmente nulli, in particolare ove prevedano la rinuncia al detto diritto.

Anche relativamente alla recente Delibera della Assemblea Capitolina (D.A.C.) del Comune di Roma n.10 del 01/02/2022 relativa alla "Presa 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", non risulta essere applicabile al caso specifico in quanto il bene (appartamento) non è stato trasformato da diritto di superficie a piena proprietà.

Tale procedura urbanistica di trasformazione con il pagamento dei dovuti oneri di affrancazione, risulta ad oggi non perseguibile dagli attuali proprietari pignorati poiché appunto il bene risulta privato, in quanto già venduto precedentemente al trasferimento dell'appartamento in oggetto dagli originari danti causa, in contrasto agli standard urbanistici e gli atti esecutivi della Convenzione, del pertinenziale posto auto o box.

Tutto ciò premesso;

Il sottoscritto esperto estimatore, stante le attuali condizioni del bene sopra esposte, attesa la presente valutazione in sede giudiziale, ha proceduto alla stima del prezzo massimo di cessione del diritto di superficie in regime di edilizia convenzionata agevolata.

Si premette che il sottoscritto ha richiesto al Comune di Roma Dip./P.A.U. di ottenere copia della tabella riepilogativa del Piano di zona (PdZ) n. 22 TOR BELLA MONACA in cui ricade l'immobile in convenzione. In risposta il Dip./P.A.U. ha riferito che tale tabella non risulta disponibile agli atti del Comune.

Per quanto sopra, lo scrivente ha proceduto alla stima del prezzo massimo di cessione, determinato il corrispettivo massimo di Cessione al metro/quadro convenzionale, secondo i contenuti dell'atto di Convenzione del 2 maggio 1983 in oggetto rep. 25289/8140, ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971, e quanto indicato nelle Linee Guida del Comune di Roma per l'univoca applicazione delle norme di riferimento vigenti in materia di determinazione del corrispettivo massimo di cessione di alloggi di cui all'art. 11 del Disciplinare generale allegato agli schemi di Convenzione, approvati con Deliberazione C.C. n. 173/2005 e n. 31/2007 di cui agli allegati A e B.

Seguendo lo schema di calcolo indicato agli allegati A e B si sono valutati i seguenti parametri:

- Tipologia di Credito: Agevolato - Convenzione del 1983 - art. 15.
 - Volumetria di Convenzione ammessa = 22.777 mc virtuali - Convenzione del 1983 - premessa e art. 1.
 - Termini di inizio e fine lavori convenzionali: - Convenzione del 1983 - art. 6.
- (valutati essere inizio lavori convenzionale = 01/08/1983 - fine lavori convenzionale = 31/05/1985)

DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO MASSIMO DI CESSIONE AL METRO/QUADRATO

(rif. all.A e B linee Guida Comune di Roma)

C.C. = costo di costruzione/mq in regime di edilizia pubblica convenzionata in diritto di superficie a credito agevolato =

= euro 366,65/mq alla data del 01/10/1982.

Costo di costruzione/mq aggiornato ISTAT alle date indicate dalle Delib. C.C. n.173/2005 e n.31/2007 = euro 1.000,22/mq.

A tale costo di costruzione unitario/mq vanno aggiunti una serie di coefficienti che tengono conto degli adeguamenti normativa in materia di antisismica, barriere architettoniche, indagini archeologiche (rif. art.11 della Convenzione del 1983 in oggetto), per la sicurezza del fabbricato, oltre a differenziali incrementali di valutazione della qualità del fabbricato, della singola porzione immobiliare e per oneri di fondazioni indirette la cui somma incrementale non può superare il 12% del costo base

coerentemente con quanto prescritto dalla normativa statale e regionale (D.M. 05/08/1994 e G.R.L. 9678/1996). Nel qual caso si è stimato in indice complessivo differenziale incrementale pari al 7%.

Per la valutazione complessiva del Corrispettivo massimo di Cessione al metro/quadro convenzionale dell'immobile in valutazione, tenendo conto dei parametri suindicati (il cui calcolo alquanto complesso viene riportato nella redatta tabella B secondo l'allegato delle Linee Guida), si è ottenuto un valore = euro 1.255,10/mq in diritto di superficie di Convenzione agevolata.

Tale valore viene di seguito applicato all'immobile in stima valutando all'attualità i seguenti coefficienti correttivi che tengono conto dello stato reale dell'immobile (conservazione/vetustà, occupazione, regolarità urbanistica, ecc...).

Mediante l'applicazione dei coefficienti correttivi K di scostamento delle condizioni reali del bene in valutazione rispetto ad uno stato medio-ordinario si ottengono le seguenti valutazioni:

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:

K1 = livello di piano/esposizione (appartamento al piano ultimo (sesto) con doppio affaccio libero) = +5% (1,05);

K2 = stato di manutenzione = -10% (0,90) l'immobile si trova in mediocre stato con materiali alquanto vetusti e presenza di umidità da condensa nei bagni; necessita di opere di manutenzione ordinaria.

K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è occupato dalla debitrice esecutata e suoi familiari, si valuta libero nel mercato.

K4 = regolarità urbanistica. Regolare al progetto edilizio. Si segnala solo nella attuale cucina il parziale abbattimento delle due spallette murarie indicate sia nel progetto che nella planimetria catastale dell'abitazione (tra loro conformi).

Per tale piccola difformità interna che non altera i parametri urbanistici è possibile presentare una CILA in sanatoria il cui costo comprensivo delle sanzioni e pratica Docfa di aggiornamento catastale, viene indicato nel costo di euro 2.500,00 che vengono posti in detrazione al valore di stima.

1) - STIMA DELL'APPARTAMENTO SULLA BASE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE:

$Va = \text{€ } 1.255,10/\text{mq} \times 107,18\text{mq} \times (k1)1,05 \times (k2)0,90 \times (k3)1,00 \times (k4)1,00 - \text{euro } 2.500,00 = \text{euro } 124.622,93.$

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% per la garanzia di vizi occulti indicata dalle disposizioni del Tribunale, Tenuto anche conto della mancanza del box pertinenziale e delle altre circostanze indicate in perizia, per un valore a base d'asta pari ad euro 112.000,00 (euro centododicimila/00).

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 Appartamento Roma (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI n. 70, scala E, interno 13, piano 6	107,18 mq	0,00 €/mq	€ 112.000,00	100,00%	€ 112.000,00
Valore di stima:					€ 112.000,00

Valore di stima: € 112.000,00

Valore finale di stima: € 112.000,00

RIEPILOGO SINTETICO DESCRITTIVO DELL'UNICO LOTTO DI VENDITA

UNICO LOTTO costituito da:

Piena Proprietà in diritto di superficie di un appartamento per abitazione economica (A/3), in un fabbricato residenziale di edilizia agevolata e convenzionata con il Comune di Roma facente parte del complesso edilizio del piano di zona n.22 in periferia Est di Roma, Località Tor Bella Monaca, Comparto R2 (ex M2), Via Agostino Mitelli n. 70.

L'appartamento in questione ha accesso da Via Agostino Mitelli n. 70, alla scala E del fabbricato condominiale, posto al piano sesto all'interno 13.

DESCRIZIONE DELLA ZONA URBANA

Tor Bella Monaca è una frazione ad EST di Roma situata nel territorio del Municipio Roma VI (ex Municipio Roma VIII). Sorge sul lato nord della via Casilina, all'esterno del Grande Raccordo Anulare, su una zona ondulata, solcata dal "fosso (marrana) di Tor Bella Monaca".

L'area è inquadrata secondo la classificazione OMI/AG.TERRITORIO nel:

Comune: ROMA Fascia/zona:Suburbana/TOR BELLA MONACA PEEP (VIA DELL'ARCHEOLOGIA)

Codice zona: E138 Microzona: 156

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

Posto al sesto piano della scala E all'interno 13 è composto da un ingresso, un salone a vista con balcone comunicante in loggia, un disimpegno, una cucina abitabile con balconcino in loggia, tre camere da letto e due bagni.

Il tutto per una superficie lorda commerciale di 107,18mq

CONFINI

L'appartamento interno 13 della scala E confina con appartamento interno 11 della scala D, vano scala E, affaccio su Via Agostino Mitelli, affaccio su corte, salvo altri.

STATO CONSERVATIVO:

L'appartamento si trova in mediocre stato di conservazione soprattutto per vetustà dei materiali e presenza di umidità da condensa nei bagni.

STATO OCCUPAZIONE:

L'immobile risulta occupato dalla parte esecutata in vita per ½ proprietà superficaria Sig.ra **** Omissis ****



in quanto il coniuge esecutato per l'altra quota di ½ proprietà superficaria è deceduto il 14.05.2009 di cui alle descritte denuncia di successione.



REGOLARITA' EDILIZIA:

Il fabbricato in via Agostino Mitelli 70-76-82-88-94 è stato edificato in base ai progetti edilizi autorizzati dal Comune di Roma/Rip. XV presentato a nome del *** n. 39675/1982 e variante n.15451/1984.

Per esso sono state rilasciate le Concessioni edilizie n.1032/c del 4 maggio 1983 e 479/c del 24 marzo 1985.

E' stata infine rilasciato Certificato di Agibilità n. 122 del 25 luglio 1986.

Per piccole difformità interne rilevate si è stimato il costo di una CILA in sanatoria già detratto dal valore di stima.



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 11/09/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giannini Roberto

ELENCO ALLEGATI:





- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione catastale, planimetria ed estratto di mappa
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione Urbanistico edilizia
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione atti d'Obbligo
- ✓ N° 5 Altri allegati - Rendiconto condominiale e Regolamento di Condominio
- ✓ N° 6 Altri allegati - Valori di riferimento del mercato immobiliare
- ✓ N° 7 Altri allegati - All. A criteri di calcolo prezzo di cessione - Delib. C.C. n. 173/2005 e n. 31/2007
- ✓ N° 8 Altri allegati - All. B - tabella di calcolo prezzo di cessione - Delib. C.C. n. 173/2005 e n. 31/2007
- ✓ N° 9 Altri allegati - Atto di provenienza del 3-07-2006
- ✓ N° 10 Altri allegati - Convenzione urbanistica Notaio Jemma del 02-05-1983
- ✓ N° 11 Altri allegati - Richiesta accesso atti e risposta P.A.U. tabella prezzi massimi cessione PDZ 22 Tor Bella Monaca
- ✓ N° 12 Altri allegati - nota del 3/04/2023 della Regione Lazio - Direzione Regionale per le politiche abitative



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia mutuo
Iscritto a ROMA 1 il 15/07/2006
Reg. gen. 93843 - Reg. part. 25263
Quota: 1/1
Importo: € 225.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a ROMA 1 il 17/06/2019
Reg. gen. 71190 - Reg. part. 49889
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

