

TRIBUNALE di ROMA

IV SEZIONE CIVILE UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata: N°. Gen. 310/2019

Giudice: dott. Raffaele Russo

Custode Giudiziario: dott. Fabrizio Ricciardi



XX



contro

XX

RELAZIONE di STIMA LOTTO n. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11



Relativo ai beni immobili (n. 11 posti auto scoperti) siti nel Comune di Roma alla Via Carmelo Maestrini snc, int. 1-2-3-4-5-11-16-17-18-19-20, identificati al Catasto Fabbricati al foglio 1150 p.lla 2617 - sub 96-97-98-99-100-106-111-112-113-114-115

L'ESPERTO STIMATORE
arch. Mauro Bitetti
Via A. Crivellucci, 21 - 00179 ROMA
Iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma n. 9443



Data presentazione: 14/07/1993 - Data: 12/07/2021 - n. T232222 - Richiedente: BTTMRA63C11H501T

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939 n. 652)
 Planimetria di via in Comune di **ROMA** via **DI P.R.G.** CIV. S.N.C.

PIANO TERRENO
POSTO MACCHINA 2 ESTERNO

DISTACCO COM. 1/3
 EM. 1
 P.M. 3
 PORTICO

ORIENTAMENTO
 SCALA DI 200

Dichiarazione di N.C. in data 14/07/1993
 Ultima planimetria in attuazione del n. 2617 sub. 97
 Data presentazione: 14/07/1993 - Data: 12/07/2021 - n. T232222 - Richiedente: BTTMRA63C11H501T
 Totale scheda: 150 Formato di acquisizione: A4(210x297) - Roma stampo richiedente n. 185 A4(210x297)
 della provincia di Roma data 7-7-93 Firma *[firma]*

COMPILATA DA: **geom. GLORIA FERNANDO**

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Planimetria catastale sub 97 lotto n. 2



Data presentazione: 14/07/1993 - Data: 12/07/2021 - n. T232224 - Richiedente: BTTMRA63C11H501T

MILANO 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.u. in Comune di **ROMA** via di **P.R.G.** civ. **S.M.C.**

PIANO TERRENO
POSTO MACCHINA 4 ESTERNO

DISTINCO CON U.u. DI P.A.S.
P.M. 3
P.M. 5
PORTICO

ORIENTAMENTO
SCALA DI 1:500

Compilata dal **geom. GLORIA FERHANDO**

Ultima planimetria in attuazione della dichiarazione di N.C.

Data presentazione: 14/07/1993 - Data: 12/07/2021 - n. T232224 - Richiedente: BTTMRA63C11H501T
Totale schede catastali: 150 formato di acquisizione: A4(210x297) - ROMA stampa richiesta: 1835 A4(210x297)
n. 2617 sub 99 della provincia di ROMA data 7-7-93 Firma *[firma]*

MOF BN ICEL
1994
500

14801
Catasto del Fabbricato - Sezione al 12/07/2021 - Comune di ROMA (H501) - Foglio: 1150 - Particella: 2617 - Subalterno: 99 >
VIA CARMELO MAESTRI

Planimetria catastale sub 99 lotto n. 4

Data presentazione: 14/07/1993 - Data: 12/07/2021 - n. T232225 - Richiedente: BTMRA63C11H501T

MILANO 1997

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di U.L.U. in Comune di **ROMA** via di **P.R.G.** foglio **500** sub **100** c. n. c.

PIANO TERRENO
POSTO MACCHINA 5 ESTERNO

Distacco con U.L.U. di P.R.G.

P.M.A.

PARTICO

PASSAGGIO PEDONALE

ORIENTAMENTO

SCALA 1:200

RESERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atto
Dichiarazione di N.C.
Formule di variazione

Compilata da **Geom. GLORIA FERNANDO**
(Titolo cognome e nome)

Data presentazione: 14/07/1993 - Data: 12/07/2021 - n. T232225 - Richiedente: BTMRA63C11H501T
Totale schede: 120
Foglio: 1150 - Particella: 2617 - Subalterno: 100 >
Catasto del Fabbricato
VIA CARMINELO-MAESTRINI n. 148 piano: T interno: 5;


1150
2617 sub 100
della provincia di **ROMA**
data **7-7-93** Firma *[Firma]*

Planimetria catastale sub 100 lotto n. 5



Data presentazione: 14/07/1993 - Data: 12/07/2021 - n. T254136 - Richiedente: BTTMRA63C11H501T

ASTE GIUDIZIARIE.it



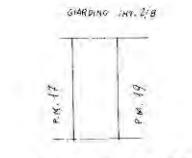
MINISTERO DELL'INTERNO
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD) 13-4-1939 n. 1562


MOD. BN (CPI) - L. 18/10/1985 n. 500

Planimetria di L. U. in Comune di **ROMA** VIA DI **P.R.G.** CIV. **S.M.C.**


PIANO TERRENO

POSTO MACCHINA 18 ESTERNO





ORIENTAMENTO



SCALA DI 200

Dichiarazione di N.C. / Denuncia di variazioni

Identificativi catastali: 1150 / 2617 sub 113

Completata dal **geom. GLORIA FERNANDO**

iscritto all'albo **geometri** della provincia di **ROMA** data **7-7-93** Firma *[signature]* **1835**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/07/2021 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 1150 - Particella: 2617 - Subalterno: 113 >
 VIA CARMELO MAESTRINI n. 142 piano: T interno: 18;

ASTE GIUDIZIARIE.it

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 14/07/1993 - Data: 12/07/2021 - n. T254136 - Richiedente: BTTMRA63C11H501T
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale sub 113 lotto n. 9



Si precisa che ai fini del calcolo delle superfici da utilizzare per la stima si è considerata, per il criterio sintetico/comparativo e per il criterio analitico la superficie commerciale e catastale:

Lotto n. 1 mq. 14.00

Lotto n. 2 mq. 14.00

Lotto n. 3 mq. 13.00

Lotto n. 4 mq. 13.00

Lotto n. 5 mq. 13.00

Lotto n. 6 mq. 14.00

Lotto n. 7 mq. 13.00

Lotto n. 8 mq. 13.00

Lotto n. 9 mq. 13.00

Lotto n. 10 mq. 14.00

Lotto n. 11 mq. 14.00

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

- LOTTO N. 1 posto auto n. 1: *al foglio 1150 p.lla 2617 sub 96, zona 6, cat. C/6, classe 8, superficie catastale 14 mq, rendita catastale € 30,37;*
- LOTTO N. 2 posto auto n. 2: *al foglio 1150 p.lla 2617 sub 97, zona 6, cat. C/6, classe 8, superficie catastale 14 mq, rendita catastale € 30,37;*
- LOTTO N. 3 posto auto n. 3: *al foglio 1150 p.lla 2617 sub 98, zona 6, cat. C/6, classe 8, superficie catastale 13 mq, rendita catastale € 28,20;*
- LOTTO N. 4 posto auto n. 4: *al foglio 1150 p.lla 2617 sub 99, zona 6, cat. C/6, classe 8, superficie catastale 13 mq, rendita catastale € 28,20;*
- LOTTO N. 5 posto auto n. 5: *al foglio 1150 p.lla 2617 sub 100, zona 6, cat. C/6, classe 8, superficie catastale 13 mq, rendita catastale € 28,20;*
- LOTTO N. 6 posto auto n. 11: *al foglio 1150 p.lla 2617 sub 106, zona 6, cat. C/6, classe 8, superficie catastale 14 mq, rendita catastale € 28,20;*
- LOTTO N. 7 posto auto n. 16: *al foglio 1150 p.lla 2617 sub 111, zona 6, cat. C/6, classe 8, superficie catastale 13 mq, rendita catastale € 28,20;*



dell'edificio, a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq 753,00 a parcheggio condominiale al servizio dell'edificio ed una superficie di mq. 112,50 a parcheggio privato a servizio dei negozi assumendone a propria cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco dal fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm. 60....”

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

In merito alla Convenzione menzionata si evidenzia quanto segue a titolo esemplificativo: I beni rientrano nel P.d.Z. di Casal Brunori. La concessione ha durata di 99 anni. Gli obblighi di cui all'art. 8 (criteri per le vendite) fanno carico al primo acquirente.

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Nel P.R.G. VIGENTE del 2008, l'area in cui è sito l'immobile ricade in Città consolidata: Ambiti ripianificati in città consolidata – 46 Casal Brunori.

RETE ECOLOGICA: Nessuna prescrizione
CARTA QUALITA': Nessuna prescrizione



PRG Vigente tav. 25

Il PTPR nei Sistemi e Ambiti del Paesaggio Tav. A, individua l'area in cui sorge l'immobile nel Sistema del paesaggio insediativo: Paesaggio degli insediamenti urbani



in particolare, malgrado le Sezioni Unite abbiano definito il vincolo del prezzo come un onere reale che segue l'immobile in tutti i suoi trasferimenti. L'eventuale aggiudicatario, però dovrà farsi carico di tutti gli oneri inerenti l'affrancazione del vincolo del prezzo massimo di cessione per poter rivendere in futuro il bene a prezzo di libero mercato. Detti oneri saranno determinati dal Comune di Roma, quando verrà formalmente richiesta la rimozione del vincolo di affrancazione dal legittimo proprietario.

A seguito di quanto sopra esposto, si fissano in primis, i criteri operativi per la determinazione del diritto di superficie.

Il valore del diritto di superficie è disciplinato dall' Art. 952 - 956 del c.c. ed è “ *un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. Il diritto si origina anche quando il proprietario cede un fabbricato già costruito ma non il suolo.*”

La costituzione di questo diritto vale a sospendere il principio di accessione. In caso di cessione a tempo determinato, una volta scaduto il termine, il diritto di superficie si estingue e riprende vigore il principio di accessione, con la conseguenza dell'annessione della proprietà della costruzione da parte del proprietario del suolo.

Nel caso specifico, alla scadenza del diritto di superficie, il Comune di Roma diventerà proprietario delle costruzioni che sono state realizzate dagli assegnatari superficiali, a loro completa cura e spese. Pertanto nella vendita della proprietà dell'immobile gravato da diritto di superficie, il Comune, proprietario dell'area, dovrà ottenere un corrispettivo dato dal valore dell'area oltre che da quella della quota parte del fabbricato eretto dal superficiario sul terreno oggetto di costituzione di diritto di superficie. La Legge n. 448 del 23 dicembre 1998, all'art. 31 (commi da 45 a 50), prevede che i Comuni possano cedere in proprietà le aree ricadenti nei piani di zona 167/62, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'**art. 35 legge 865/71**. Roma Capitale stabilisce di cedere in proprietà le aree finora concesse in "diritto di superficie", su cui sono stati edificati gli immobili, residenziali e non, ricadenti nei Piani di Zona individuati con Delibera di Assemblea Capitolina. La trasformazione del "diritto di superficie" in "diritto di proprietà" costituisce per gli assegnatari dei singoli alloggi o immobili non residenziali un notevole vantaggio, in quanto il valore economico dell'abitazione si stabilizza sui valori dei correnti prezzi di mercato. Infatti, il valore di un immobile in "diritto di superficie" è inferiore, sin dal primo acquisto, in quanto stabilito dal



nella fattispecie R è il reddito annuo lordo, determinato sulla base della L. 392/78 (equo canone).

Data della convenzione: 03/10/1991

Prezzo massimo di cessione degli alloggi in convenzione Lire 850.000 al mq. superficie convenzionale pari a € 438,98 /mq. superficie convenzionale. Per analogia lo scrivente ha calcolato il prezzo massimo di cessione dei posti auto scoperti, considerando l'art. 14 punto d della convenzione che stabilisce che la superficie delle autorimesse dovrà essere considerata al massimo del 45% della sup. utile abitabile.

Aggiornamento indice Istat.

Coefficiente di riduzione per degrado (dal 1991 al 2021) dai 20 ai 30 anni si calcola il 20%.

Superficie utile dei posti auto è pari a 13 o 14 mq ciascuno.

Determinazione del canone annuo per ogni posto auto, facendo riferimento al valore medio locativo attualizzato OMI zona Casal Brunori, è pari a:

canone unitario= €/mq mese 2,50

canone mensile= € 2,50*13,5mq = € 33,75

canone annuo = € 33,75*12 mesi= € 405,00

dati diritto di superficie

saggio di interesse 0,01%

tempo residuo durata convenzione 79 anni

diritto di superficie $Vds = R * (q^n - 1) / r q^n$

Calcolo R= € 405,00

N= 79 anni

Saggio 0,01%

$Vds = 405,00 * (q^n - 1) / r q^n = €2.240,00$

VALORE LOTTO n. 1 sub 96:

stima analitica = €2.240,00

VALORE LOTTO n. 2 sub 97:

stima analitica = €2.240,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



