

TRIBUNALE DI ROMA

IV Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare: R.G.E. 54/2018

Giudice: dott.ssa BIANCA FERRAMOSCA



INTEGRAZIONE/COMPLETAMENTO PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto **geom. Maurizio Zaccardini**

preMESSO che

- in data 10/01/2019 ha prestato giuramento per la nomina di Esperto stimatore nella procedura esecutiva in epigrafe indicata;
- ha provveduto nei termini ad inviare alle Parti la Perizia di Stima (31/05/2019) ed a depositare la stessa in via telematica;

visto che

- durante l'udienza del 02/07/2019 è stato onerato dal Giudice dell'Esecuzione di completare *“[...] la perizia dando conto dell'eventuale **valore di massima** delle decurtazioni relative alla natura convenzionale della proprietà dei beni pignorati ed ai vincoli esistenti [...]”*

relaziona quanto segue.

Così come già ampiamente evidenziato in Perizia, gravano sui beni pignorati una serie di “vincoli sociali” che, in ossequio alla normativa vigente, discendono dalle obbligazioni e dagli impegni assunti dall'Esecutato (per se e suoi aventi causa) in sede di stipula della Convenzione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie nonché dagli obblighi assunti, dallo stesso, con l'Atto unilaterale trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici (in parte da restituire - Cfr. comma 11 art. 1 Atto d'Obbligo “Locazione a 25 anni”) necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare. Tra questi, rilevano:

- a) i requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi (Leggi n. 457/78, n. 179/92 e L.R. n.12/99);
- b) il prezzo massimo di cessione e/o locazione (art. 35 L. 865/71);
- c) il vincolo temporale di cessione ovvero la locazione permanente (oggi trasformata in venticinquennale).

Per quanto riguarda i “vincoli sociali” di cui alle lettere a) e b), questi risulterebbero “purgati” una volta realizzato il procedimento di affranzazione previsto dal Comune di Roma ai sensi dall'art 31



della L. 448/98 e della L. 106/2011; tale ipotesi però non risulta (al momento) realizzabile in quanto le disposizioni circa la rimozione di tali vincoli contenute nel comma 49bis dell'art. 31 della L. 448/98, “[...] non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ricadenti nei piani di zona convenzionati”. Il tutto quindi sarebbe rimandato alla scadenza del vincolo venticinquennale di locazione.

Seppur non concretamente attuabile nell'immediato, il sottoscritto ha ritenuto comunque valido conformare il valore di massima della decurtazione, all'importo per l'affranzazione calcolato attraverso le formule e le modalità deliberate dal Comune di Roma.

La decurtazione applicata invece per il vincolo di locazione venticinquennale (ad oggi residuano circa 18 anni) tiene conto sia dell'indisponibilità dell'immobile all'aggiudicazione (minor numero di soggetti interessati all'acquisto) sia della "qualità" della locazione, come detto vincolata nei confronti di persone eventi determinati requisiti soggettivi e ad un prezzo massimo di locazione prestabilito; si precisa, con riferimento a quanto indicato nella Perizia, che l'adeguamento per stato di possesso già operato sul valore di stima dei beni locati (con contratto opponibile alla procedura), duplica, in alcuni casi, il valore da detrarre riferito al suddetto vincolo di locazione venticinquennale; per tale motivo i valori di stima sui quali si opereranno le decurtazioni richieste dal G.E. non tengono conto dell'adeguamento riportato in Perizia con la dicitura “ adeguamenti per stato di possesso”.

Per quanto evidenziato si riporta di seguito il **valore di massima** delle decurtazioni stimato dal sottoscritto Esperto, esplicitato per singolo Lotto di vendita.

Lotto 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 1, piano 1 - T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 29, Categoria A2

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

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 1, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 75, Categoria C6

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

Valore di stima deposito perizia: € 132.00,00 (escluso adeguamento per stato di possesso)

a) Adeguamento per vincolo venticinquennale: a detrarre 30% pari a 39.600,00 euro

b) Adeguamento per vincoli relativi ai requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi nonché al prezzo massimo di cessione e/o locazione / pari al costo per l'affranzazione (comprensivo di oneri notarili): 5.000,00

Totale decurtazioni (a+b) = 44.600,00 euro

Valore di stima finale: € 85.000,00 (arrotondato)

Lotto 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 2, piano 1 - T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 30, Categoria A2

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

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 2, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 76, Categoria C6

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

Valore di stima deposito perizia: € 120.000,00 (escluso adeguamento per stato di possesso)

a) Adeguamento per vincolo venticinquennale: a detrarre 30% pari a 36.000,00 euro

b) Adeguamento per vincoli relativi ai requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi nonché al prezzo massimo di cessione e/o locazione / pari al costo per l'affranzazione (comprensivo di oneri notarili): 5.000,00

Totale decurtazioni (a+b) = 41.000,00 euro

Valore di stima finale: € 80.000,00 (arrotondato)

Lotto 3

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 3, piano 1 - T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 31, Categoria A2

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

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 3, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 77, Categoria C6

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

Valore di stima deposito perizia: € 90.000,00 (escluso adeguamento per stato di possesso)

a) Adeguamento per vincolo venticinquennale: a detrarre 30% pari a 27.000,00 euro

b) Adeguamento per vincoli relativi ai requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi nonché al prezzo massimo di cessione e/o locazione / pari al costo per l'affranzazione (comprensivo di oneri notarili): 5.000,00

Totale decurtazioni (a+b) = 32.000,00 euro

Valore di stima finale: € 60.000,00 (arrotondato)

Lotto 4

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 4, piano 1 - T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 32, Categoria A2

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

- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 4, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 78, Categoria C6

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

Valore di stima deposito perizia: € 119.600,00 (escluso adeguamento per stato di possesso)

a) Adeguamento per vincolo venticinquennale: a detrarre 30% pari a 35.900,00 euro

b) Adeguamento per vincoli relativi ai requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi nonché al prezzo massimo di cessione e/o locazione / pari al costo per l'affranzazione (comprensivo di oneri notarili): 5.000,00

Totale decurtazioni (a+b) = 40.900,00 euro

Valore di stima finale: € 80.000,00 (arrotondato)

Lotto 5

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 5, piano 1 - T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 33, Categoria A2

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

- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 5, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 511, Categoria C6

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

Valore di stima deposito perizia: € 130.000,00 (escluso adeguamento per stato di possesso)

a) Adeguamento per vincolo venticinquennale: a detrarre 30% pari a 39.000,00 euro

b) Adeguamento per vincoli relativi ai requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi nonché al prezzo massimo di cessione e/o locazione / pari al costo per l'affranzazione (comprensivo di oneri notarili): 5.000,00

Totale decurtazioni (a+b) = 44.000,00 euro

Valore di stima finale: € 85.000,00 (arrotondato)

Lotto 6

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 6, piano 2 - T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 34, Categoria A2

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

- **Bene N° 12** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 6, piano S1

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

Valore di stima del bene: € 9.000,00

Valore di stima deposito perizia: € 131.600,00 (escluso adeguamento per stato di possesso)

a) Adeguamento per vincolo venticinquennale: a detrarre 30% pari a 39.500,00 euro

b) Adeguamento per vincoli relativi ai requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi nonché al prezzo massimo di cessione e/o locazione / pari al costo per l'affranzazione (comprensivo di oneri notarili): 5.000,00

Totale decurtazioni (a+b) = 44.500,00 euro

Valore di stima finale: € 85.000,00 (arrotondato)

Lotto 7

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 7, piano 2 – T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 35, Categoria A2

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

- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 7, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 513, Categoria C6

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

Valore di stima deposito perizia: € 120.000,00 (escluso adeguamento per stato di possesso)

a) Adeguamento per vincolo venticinquennale: a detrarre 30% pari a 36.000,00 euro

b) Adeguamento per vincoli relativi ai requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi nonché al prezzo massimo di cessione e/o locazione / pari al costo per l'affranzazione (comprensivo di oneri notarili): 5.000,00

Totale decurtazioni (a+b) = 41.000,00 euro

Valore di stima finale: € 80.000,00 (arrotondato)

Lotto 8

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 8, piano 2 – T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 36, Categoria A2

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

- **Bene N° 16** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 8, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 514, Categoria C6

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

Valore di stima deposito perizia: € 90.000,00 (escluso adeguamento per stato di possesso)

- a) Adeguamento per vincolo venticinquennale: a detrarre 30% pari a 27.000,00 euro
- b) Adeguamento per vincoli relativi ai requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi nonché al prezzo massimo di cessione e/o locazione / pari al costo per l'affranzazione (comprensivo di oneri notarili): 5.000,00

Totale decurtazioni (a+b) = 32.000,00 euro

Valore di stima finale: € 60.000,00 (arrotondato)

Lotto 9

- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 9, piano 2 – T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 37, Categoria A2

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

- **Bene N° 18** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 9, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 515, Categoria C6

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

Valore di stima deposito perizia: € 120.000,00 (escluso adeguamento per stato di possesso)

- a) Adeguamento per vincolo venticinquennale: a detrarre 30% pari a 36.000,00 euro
- b) Adeguamento per vincoli relativi ai requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi nonché al prezzo massimo di cessione e/o locazione / pari al costo per l'affranzazione (comprensivo di oneri notarili): 5.000,00

Totale decurtazioni (a+b) = 41.000,00 euro

Valore di stima finale: € 80.000,00 (arrotondato)

Lotto 10

- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 10, piano 2 – T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 38, Categoria A2

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

- **Bene N° 20** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 10, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 516, Categoria C6

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

Valore di stima deposito perizia: € 131.700,00 (escluso adeguamento per stato di possesso)

- a) Adeguamento per vincolo venticinquennale: a detrarre 30% pari a 39.500,00 euro
- b) Adeguamento per vincoli relativi ai requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi nonché al prezzo massimo di cessione e/o locazione / pari al costo per l'affranzazione (comprensivo di oneri notarili): 5.000,00

Totale decurtazioni (a+b) = 44.500,00 euro

Valore di stima finale: € 85.000,00 (arrotondato)



Lotto 11

- **Bene N° 21** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 11, piano 3 – T
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 39, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- **Bene N° 22** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 11, piano S1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 517, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima deposito perizia: € 135.000,00 (escluso adeguamento per stato di possesso)

- a) Adeguamento per vincolo venticinquennale: a detrarre 30% pari a 40.500,00 euro
- b) Adeguamento per vincoli relativi ai requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi nonché al prezzo massimo di cessione e/o locazione / pari al costo per l'affranzazione (comprensivo di oneri notarili): 5.000,00

Totale decurtazioni (a+b) = 45.500,00 euro

Valore di stima finale: € 90.000,00 (arrotondato)



Lotto 12

- **Bene N° 23** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 12, piano 3 – T
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 40, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- **Bene N° 24** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 12, piano S1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.000,00

Valore di stima deposito perizia: € 125.000,00 (escluso adeguamento per stato di possesso)

- a) Adeguamento per vincolo venticinquennale: a detrarre 30% pari a 37.500,00 euro
- b) Adeguamento per vincoli relativi ai requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi nonché al prezzo massimo di cessione e/o locazione / pari al costo per l'affranzazione



(comprensivo di oneri notarili): 5.000,00

Totale decurtazioni (a+b) = 42.500,00 euro

Valore di stima finale: € 85.000,00 (arrotondato)

Lotto 13

- **Bene N° 25** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 13, piano 3 – T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 41, Categoria A2

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

- **Bene N° 26** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 13, piano S1

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

Valore di stima del bene: € 9.000,00

Valore di stima deposito perizia: € 90.000,00 (escluso adeguamento per stato di possesso)

a) Adeguamento per vincolo venticinquennale: a detrarre 30% pari a 27.000,00 euro

b) Adeguamento per vincoli relativi ai requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi nonché al prezzo massimo di cessione e/o locazione / pari al costo per l'affranzazione (comprensivo di oneri notarili): 5.000,00

Totale decurtazioni (a+b) = 32.000,00 euro

Valore di stima finale: € 60.000,00 (arrotondato)

Lotto 14

- **Bene N° 27** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 14, piano 3 – T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 42, Categoria A2

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

- **Bene N° 28** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 14, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 88, Categoria C6

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

Valore di stima deposito perizia: € 124.600,00 (escluso adeguamento per stato di possesso)

a) Adeguamento per vincolo venticinquennale: a detrarre 30% pari a 37.400,00 euro

b) Adeguamento per vincoli relativi ai requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi nonché al prezzo massimo di cessione e/o locazione / pari al costo per l'affranzazione (comprensivo di oneri notarili): 5.000,00

Totale decurtazioni (a+b) = 42.400,00 euro

Valore di stima finale: € 80.000,00 (arrotondato)

Lotto 15

- **Bene N° 29** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 15, piano 3 – T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 43, Categoria A2

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

- **Bene N° 30** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 24, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 526, Categoria C6

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

Valore di stima deposito perizia: € 131.600,00 (escluso adeguamento per stato di possesso)

a) Adeguamento per vincolo venticinquennale: a detrarre 30% pari a 39.500,00 euro

b) Adeguamento per vincoli relativi ai requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi nonché al prezzo massimo di cessione e/o locazione / pari al costo per l'affranzazione (comprensivo di oneri notarili): 5.000,00

Totale decurtazioni (a+b) = 44.500,00 euro

Valore di stima finale: € 85.000,00 (arrotondato)

Lotto 16

- **Bene N° 31** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 16, piano 4 – T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 44, Categoria A2

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

- **Bene N° 32** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 16, piano S1

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

Valore di stima deposito perizia: € 136.600,00 (escluso adeguamento per stato di possesso)

a) Adeguamento per vincolo venticinquennale: a detrarre 30% pari a 41.000,00 euro

b) Adeguamento per vincoli relativi ai requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi nonché al prezzo massimo di cessione e/o locazione / pari al costo per l'affranzazione (comprensivo di oneri notarili): 5.000,00

Totale decurtazioni (a+b) = 46.000,00 euro

Valore di stima finale: € 90.000,00 (arrotondato)

Lotto 17

- **Bene N° 33** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 17, piano 4 – T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 45, Categoria A2

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

- **Bene N° 34** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 17, piano S1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 519, Categoria C6

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

Valore di stima deposito perizia: € 125.000,00 (escluso adeguamento per stato di possesso)

a) Adeguamento per vincolo venticinquennale: a detrarre 30% pari a 37.500,00 euro

b) Adeguamento per vincoli relativi ai requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi nonché al prezzo massimo di cessione e/o locazione / pari al costo per l'affranzazione (comprensivo di oneri notarili): 5.000,00

Totale decurtazioni (a+b) = 42.500,00 euro

Valore di stima finale: € 80.000,00 (arrotondato)

Lotto 18

- **Bene N° 35** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 18, piano 4 – T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 46, Categoria A2

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

- **Bene N° 36** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 18, piano S1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 520, Categoria C6

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

Valore di stima deposito perizia: € 94.200,00 (escluso adeguamento per stato di possesso)

a) Adeguamento per vincolo venticinquennale: a detrarre 30% pari a 28.300,00 euro

b) Adeguamento per vincoli relativi ai requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi nonché al prezzo massimo di cessione e/o locazione / pari al costo per l'affranzazione (comprensivo di oneri notarili): 5.000,00

Totale decurtazioni (a+b) = 33.300,00 euro

Valore di stima finale: € 60.000,00 (arrotondato)

Lotto 19

- **Bene N° 37** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 19, piano 4 – T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 47, Categoria A2

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

- **Bene N° 38** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 19, piano S1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 521, Categoria C6

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

Valore di stima deposito perizia: € 124.600,00 (escluso adeguamento per stato di possesso)

- a) Adeguamento per vincolo venticinquennale: a detrarre 30% pari a 37.400,00 euro
- b) Adeguamento per vincoli relativi ai requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi nonché al prezzo massimo di cessione e/o locazione / pari al costo per l'affranzazione (comprensivo di oneri notarili): 5.000,00

Totale decurtazioni (a+b) = 42.400,00 euro

Valore di stima finale: € 80.000,00 (arrotondato)

Lotto 20

- **Bene N° 39** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala A, interno 20, piano 4 – T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 48, Categoria A2

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

- **Bene N° 40** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 20, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 522, Categoria C6

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

Valore di stima deposito perizia: € 142.400,00 (escluso adeguamento per stato di possesso)

- a) Adeguamento per vincolo venticinquennale: a detrarre 30% pari a 42.700,00 euro
- b) Adeguamento per vincoli relativi ai requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi nonché al prezzo massimo di cessione e/o locazione / pari al costo per l'affranzazione (comprensivo di oneri notarili): 5.000,00

Totale decurtazioni (a+b) = 47.700,00 euro

Valore di stima finale: € 95.000,00 (arrotondato)

Lotto 21

- **Bene N° 41** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 1, piano 1 – T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 52, Categoria A2

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

- **Bene N° 42** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 21, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 523, Categoria C6

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

Valore di stima deposito perizia: € 135.500,00 (escluso adeguamento per stato di possesso)

- a) Adeguamento per vincolo venticinquennale: a detrarre 30% pari a 40.700,00 euro

b) Adeguamento per vincoli relativi ai requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi nonché al prezzo massimo di cessione e/o locazione / pari al costo per l'affranzazione (comprensivo di oneri notarili): 5.000,00

Totale decurtazioni (a+b) = 45.700,00 euro

Valore di stima finale: € 90.000,00 (arrotondato)



Lotto 22

- **Bene N° 43** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 2, piano 1 – T
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 53, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- **Bene N° 44** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 22, piano S1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 524, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima deposito perizia: € 130.800,00 (escluso adeguamento per stato di possesso)

a) Adeguamento per vincolo venticinquennale: a detrarre 30% pari a 39.200,00 euro

b) Adeguamento per vincoli relativi ai requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi nonché al prezzo massimo di cessione e/o locazione / pari al costo per l'affranzazione (comprensivo di oneri notarili): 5.000,00

Totale decurtazioni (a+b) = 44.200,00 euro

Valore di stima finale: € 85.000,00 (arrotondato)



Lotto 23

- **Bene N° 45** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 3, piano 1 – T
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 54, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- **Bene N° 46** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 23, piano S1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 525, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima deposito perizia: € 94.700,00 (escluso adeguamento per stato di possesso)

a) Adeguamento per vincolo venticinquennale: a detrarre 30% pari a 28.400,00 euro

b) Adeguamento per vincoli relativi ai requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi nonché al prezzo massimo di cessione e/o locazione / pari al costo per l'affranzazione (comprensivo di oneri notarili): 5.000,00



Totale decurtazioni (a+b) = 33.400,00 euro

Valore di stima finale: € 60.000,00 (arrotondato)

Lotto 24

- **Bene N° 47** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 4, piano 1 – T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 55, Categoria A2

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

- **Bene N° 48** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 25, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 527, Categoria C6

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

Valore di stima deposito perizia: € 129.900,00 (escluso adeguamento per stato di possesso)

a) Adeguamento per vincolo venticinquennale: a detrarre 30% pari a 39.000,00 euro

b) Adeguamento per vincoli relativi ai requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi nonché al prezzo massimo di cessione e/o locazione / pari al costo per l'affranzazione (comprensivo di oneri notarili): 5.000,00

Totale decurtazioni (a+b) = 44.000,00 euro

Valore di stima finale: € 85.000,00 (arrotondato)

Lotto 25

- **Bene N° 49** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 5, piano 1 – T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 56, Categoria A2

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

- **Bene N° 50** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 27, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 529, Categoria C6

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

Valore di stima deposito perizia: € 129.900,00 (escluso adeguamento per stato di possesso)

a) Adeguamento per vincolo venticinquennale: a detrarre 30% pari a 39.000,00 euro

b) Adeguamento per vincoli relativi ai requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi nonché al prezzo massimo di cessione e/o locazione / pari al costo per l'affranzazione (comprensivo di oneri notarili): 5.000,00

Totale decurtazioni (a+b) = 44.000,00 euro

Valore di stima finale: € 85.000,00 (arrotondato)

Lotto 26

- **Bene N° 51** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 6, piano 2 – T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 57, Categoria A2

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

- **Bene N° 52** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 29, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 103, Categoria C6

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

Valore di stima deposito perizia: € 129.900,00 (escluso adeguamento per stato di possesso)

a) Adeguamento per vincolo venticinquennale: a detrarre 30% pari a 39.000,00 euro

b) Adeguamento per vincoli relativi ai requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi nonché al prezzo massimo di cessione e/o locazione / pari al costo per l'affranzazione (comprensivo di oneri notarili): 5.000,00

Totale decurtazioni (a+b) = 44.000,00 euro

Valore di stima finale: € 85.000,00 (arrotondato)

Lotto 27

- **Bene N° 53** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 7, piano 2 – T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 58, Categoria A2

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

- **Bene N° 54** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 31, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 105, Categoria C6

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

Valore di stima deposito perizia: € 131.600,00 (escluso adeguamento per stato di possesso)

a) Adeguamento per vincolo venticinquennale: a detrarre 30% pari a 39.500,00 euro

b) Adeguamento per vincoli relativi ai requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi nonché al prezzo massimo di cessione e/o locazione / pari al costo per l'affranzazione (comprensivo di oneri notarili): 5.000,00

Totale decurtazioni (a+b) = 44.500,00 euro

Valore di stima finale: € 85.000,00 (arrotondato)

Lotto 28

- **Bene N° 55** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 8, piano 2 – T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 59, Categoria A2

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

- **Bene N° 56** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 33, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 531, Categoria C6

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

Valore di stima deposito perizia: € 94.700,00 (escluso adeguamento per stato di possesso)

a) Adeguamento per vincolo venticinquennale: a detrarre 30% pari a 28.400,00 euro

b) Adeguamento per vincoli relativi ai requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi nonché al prezzo massimo di cessione e/o locazione / pari al costo per l'affranzazione (comprensivo di oneri notarili): 5.000,00

Totale decurtazioni (a+b) = 32.400,00 euro

Valore di stima finale: € 60.000,00 (arrotondato)

Lotto 29

- **Bene N° 57** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 9, piano 2 – T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 60, Categoria A2

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

- **Bene N° 58** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 35, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 532, Categoria C6

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

Valore di stima deposito perizia: € 130.700,00 (escluso adeguamento per stato di possesso)

a) Adeguamento per vincolo venticinquennale: a detrarre 30% pari a 39.200,00 euro

b) Adeguamento per vincoli relativi ai requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi nonché al prezzo massimo di cessione e/o locazione / pari al costo per l'affranzazione (comprensivo di oneri notarili): 5.000,00

Totale decurtazioni (a+b) = 44.200,00 euro

Valore di stima finale: € 85.000,00 (arrotondato)

Lotto 30

- **Bene N° 59** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 10, piano 2 – T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 61, Categoria A2

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

- **Bene N° 60** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 40, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 114, Categoria C6

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

Valore di stima deposito perizia: € 126.700,00 (escluso adeguamento per stato di possesso)

a) Adeguamento per vincolo venticinquennale: a detrarre 30% pari a 38.000,00 euro

b) Adeguamento per vincoli relativi ai requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi nonché al prezzo massimo di cessione e/o locazione / pari al costo per l'affranzazione (comprensivo di oneri notarili): 5.000,00

Totale decurtazioni (a+b) = 43.000,00 euro

Valore di stima finale: € 85.000,00 (arrotondato)

Lotto 31

- **Bene N° 61** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 11, piano 3 – T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 62, Categoria A2

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

- **Bene N° 62** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 39, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 113, Categoria C6

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

Valore di stima deposito perizia: € 130.000,00 (escluso adeguamento per stato di possesso)

a) Adeguamento per vincolo venticinquennale: a detrarre 30% pari a 39.000,00 euro

b) Adeguamento per vincoli relativi ai requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi nonché al prezzo massimo di cessione e/o locazione / pari al costo per l'affranzazione (comprensivo di oneri notarili): 5.000,00

Totale decurtazioni (a+b) = 44.000,00 euro

Valore di stima finale: € 85.000,00 (arrotondato)

Lotto 32

- **Bene N° 63** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 12, piano 3 – T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 63, Categoria A2

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

- **Bene N° 64** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 38, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 535, Categoria C6

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

Valore di stima deposito perizia: € 130.000,00 (escluso adeguamento per stato di possesso)

- a) Adeguamento per vincolo venticinquennale: a detrarre 30% pari a 39.000,00 euro
- b) Adeguamento per vincoli relativi ai requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi nonché al prezzo massimo di cessione e/o locazione / pari al costo per l'affranzazione (comprensivo di oneri notarili): 5.000,00

Totale decurtazioni (a+b) = 44.000,00 euro

Valore di stima finale: € 85.000,00 (arrotondato)



Lotto 33

- **Bene N° 65** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 13, piano 3 – T
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 64, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- **Bene N° 66** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 37, piano S1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 534, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima deposito perizia: € 94.700,00 (escluso adeguamento per stato di possesso)

- a) Adeguamento per vincolo venticinquennale: a detrarre 30% pari a 28.400,00 euro
- b) Adeguamento per vincoli relativi ai requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi nonché al prezzo massimo di cessione e/o locazione / pari al costo per l'affranzazione (comprensivo di oneri notarili): 5.000,00

Totale decurtazioni (a+b) = 33.400,00 euro

Valore di stima finale: € 60.000,00 (arrotondato)



Lotto 34

- **Bene N° 67** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 14, piano 3 – T
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 65, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- **Bene N° 68** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 36, piano S1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.000,00

Valore di stima deposito perizia: € 130.000,00 (escluso adeguamento per stato di possesso)

- a) Adeguamento per vincolo venticinquennale: a detrarre 30% pari a 39.000,00 euro
- b) Adeguamento per vincoli relativi ai requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi nonché al prezzo massimo di cessione e/o locazione / pari al costo per l'affranzazione



(comprensivo di oneri notarili): 5.000,00

Totale decurtazioni (a+b) = 44.000,00 euro

Valore di stima finale: € 85.000,00 (arrotondato)

Lotto 35

- **Bene N° 69** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 15, piano 3 – T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 66, Categoria A2

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

- **Bene N° 70** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 34, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 108, Categoria C6

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

Valore di stima deposito perizia: € 133.200,00 (escluso adeguamento per stato di possesso)

a) Adeguamento per vincolo venticinquennale: a detrarre 30% pari a 40.000,00 euro

b) Adeguamento per vincoli relativi ai requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi nonché al prezzo massimo di cessione e/o locazione / pari al costo per l'affranzazione (comprensivo di oneri notarili): 5.000,00

Totale decurtazioni (a+b) = 45.000,00 euro

Valore di stima finale: € 90.000,00 (arrotondato)

Lotto 36

- **Bene N° 71** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 16, piano 4 – T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 67, Categoria A2

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

- **Bene N° 72** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 32, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 106, Categoria C6

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

Valore di stima deposito perizia: € 126.600,00 (escluso adeguamento per stato di possesso)

a) Adeguamento per vincolo venticinquennale: a detrarre 30% pari a 38.000,00 euro

b) Adeguamento per vincoli relativi ai requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi nonché al prezzo massimo di cessione e/o locazione / pari al costo per l'affranzazione (comprensivo di oneri notarili): 5.000,00

Totale decurtazioni (a+b) = 43.000,00 euro

Valore di stima finale: € 85.000,00 (arrotondato)

Lotto 37

- **Bene N° 73** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 17, piano 4 – T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 68, Categoria A2

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

- **Bene N° 74** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 30, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 104, Categoria C6

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

Valore di stima deposito perizia: € 130.000,00 (escluso adeguamento per stato di possesso)

a) Adeguamento per vincolo venticinquennale: a detrarre 30% pari a 39.000,00 euro

b) Adeguamento per vincoli relativi ai requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi nonché al prezzo massimo di cessione e/o locazione / pari al costo per l'affranzazione (comprensivo di oneri notarili): 5.000,00

Totale decurtazioni (a+b) = 44.000,00 euro

Valore di stima finale: € 85.000,00 (arrotondato)

Lotto 38

- **Bene N° 75** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 18, piano 4 – T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 69, Categoria A2

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

- **Bene N° 76** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 28, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 530, Categoria C6

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

Valore di stima deposito perizia: € 94.700,00 (escluso adeguamento per stato di possesso)

a) Adeguamento per vincolo venticinquennale: a detrarre 30% pari a 28.400,00 euro

b) Adeguamento per vincoli relativi ai requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi nonché al prezzo massimo di cessione e/o locazione / pari al costo per l'affranzazione (comprensivo di oneri notarili): 5.000,00

Totale decurtazioni (a+b) = 33.400,00 euro

Valore di stima finale: € 60.000,00 (arrotondato)

Lotto 39

- **Bene N° 77** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 22, scala B, interno 19, piano 4 – T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 70, Categoria A2

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

- **Bene N° 78** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 26, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 528, Categoria C6

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

Valore di stima deposito perizia: € 128.000,00 (escluso adeguamento per stato di possesso)

a) Adeguamento per vincolo venticinquennale: a detrarre 30% pari a 38.400,00 euro

b) Adeguamento per vincoli relativi ai requisiti soggettivi per la locazione e/o l'acquisto degli alloggi nonché al prezzo massimo di cessione e/o locazione / pari al costo per l'affranzazione (comprensivo di oneri notarili): 5.000,00

Totale decurtazioni (a+b) = 43.400,00 euro

Valore di stima finale: € 85.000,00 (arrotondato)

Lotto 40

- **Bene N° 79** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, interno 15, piano S1
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 89, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Si conferma il Valore finale di stima: € 3.000,00

Lotto 41

- **Bene N° 80** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via Nocera Terinese 4, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9124, Sub. 74, Categoria C2

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

Si conferma il Valore finale di stima: € 12.000,00

I suddetti valori di Stima risultano coerenti con la redditività che di fatto otterrebbe l'aggiudicatario attraverso i canoni di locazione "calmierati" (canone massimo di locazione) che pagano/pagheranno gli attuali/futuri inquilini.

In tutti i casi sopra riportati, il costo per l'affranzazione calcolato è risultato pari alla soglia minima di contribuzione. ovvero a 2.500,00 euro (esclusi oneri notarili).

Si precisa inoltre che i conteggi relativi alla determinazione degli oneri di "Affranzazione", ai sensi della Delibera del Commissario Straordinario n.40 del 6 maggio 2016 e successiva Deliberazione

di Assemblea Capitolina n. 116 del 23 ottobre 2018, sono allegati alla Perizia di Stima (Cfr. allegati alla perizia, uno per ogni lotto, denominati "VALORE TRASFORMAZIONE LOTTO_1" 2, 3, 4,n.); ai fini del calcolo, la caratura millesimale del compendio pignorato rispetto all'intero comparto E è stata desunta dalla - "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione determinata con detrazione del contributo e delle migliorie dell'appartamento" - prot. 35858 del 12/03/2014 - Comune di Roma - Dipartimento IX.



Esperto Stimatore
Maurizio Zaccardini
Geometra Laureato

