


TRIBUNALE DI VELLETRI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. N. 190/2024 del R.G.E.: LUTTAZZI POP NPLS 2022 S.R.L.

contro la sig.ra 

RELAZIONE IN ORDINE ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE SU PROPRIETA' SUPERFICIARIA IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA

La sottoscritta Arch. Elvira Sanzi con studio professionale in Via Arrigo Boito 10, Colleferro (Rm), nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. 190/2024 del R.G.E., come da richiesta del Giudice, dott.ssa Anna Luisa Di Serafino, nell'udienza del 11/04/2025, espone quanto segue per l'individuazione del prezzo massimo di cessione di detto compendio, ricadente nel Piano di Zona 167, per il quale è stata stipulata una Convenzione ai sensi dell'art.35 della Legge 864/71 tra il Comune di Pomezia e la  di cui al Rep. 6125 Racc. 4052 del 17/10/2006, a rogito del Notaio Dott.ssa Maria Salerno, registrata a Roma il 17/10/2006 per la concessione del diritto di superficie su aree comprese nei piani di zona 167.

Per adempiere all'incarico ricevuto, occorre preliminarmente precisare che il prezzo massimo di cessione negli immobili realizzati in edilizia convenzionata viene determinato dal Comune di Pomezia – Edilizia Pubblica – Ufficio Diritti di Superficie, che calcola e approva il prezzo massimo di cessione sulla base dei criteri previsti quali il costo di costruzione, la rivalutazione ISTAT, e da ultimo l'eventuale deprezzamento dell'immobile. Pertanto, è stato necessario presentare un'apposita istanza al suddetto Comune (prot. 38621 del 16/04/2025) per la determinazione del prezzo massimo di cessione dell'immobile oggetto di pignoramento.

Ai fini della corretta valutazione dell'immobile oggetto di stima, il Comune di Pomezia, preso atto dell'atto di assegnazione stipulato in data 21/03/2019 dinanzi al Notaio Alberto Vladimiro Capasso (Repertorio n. 97569 – Raccolta n. 40202), nel quale risulta indicato un prezzo di vendita pari a € 210.062,63, ha proceduto alla determinazione del prezzo massimo di cessione in conformità a quanto stabilito dalla convenzione originaria stipulata ai sensi della normativa vigente in materia di edilizia convenzionata.

Tale determinazione è stata formalizzata con nota Prot. N. 0045799/2025 – Rif. 0038621/2025, che si allega alla presente relazione per pronta consultazione e di cui si riporta di seguito sommariamente il contenuto:



Il Costo massimo di cessione dell'appartamento e delle sue pertinenze viene determinato utilizzando la seguente formula:

$$Pa = Pi + Ri - \text{deprezzamento}$$

Pi	Prezzo iniziale risultante dall'atto di prima cessione non rivalutato			€ 210.062,63
	ANNO	INDICE	COEFF. DIRACCORDO	COEFF. RIVALUTAZIONE %
	2019	113,2	1,064	2,12
	2025	115,6	1,064	
Ri	Rivalutazione sulla base della variazione I.S.T.A.T.			€ 4.453,62
D	Deprezzamento stabilito da convenzione		5%	€ 10.503,13
Pa	Prezzo attuale di vendita			€ 204.013,12

IL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE RISULTA ESSERE PARI A € 204.013,12

Per tutto quanto precede, la sottoscritta conferma che il valore della piena proprietà dell'immobile stimato è pari a € 166.000,00 detratti i costi stimati per gli interventi di ripristino e per le necessarie regolarizzazioni edilizie, quantificati nella precedente relazione in circa € 29.500,00.

Restano escluse dalle decurtazioni le considerazioni in tema di affrancazione del diritto di superficie, per un importo pari a € 5.553,12 che saranno poste in vendita.

Pertanto, il valore corrente di mercato del diritto di proprietà superficaria dei beni immobili pignorati viene stimato in circa € (166.000,00 - 29.500,00) = € 136.500,00 (dicasi euro centotrentaseimilacinquecentoeuro/00).

Tale valore di mercato risulta significativamente inferiore rispetto al prezzo massimo di cessione determinato dal Comune di Pomezia, pari a € 204.013,12.

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita l'integrazione della perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Colleferro, li 09/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Elvira Sanzi

Allegati:

- Nota Prot.N.0045799/2025 - RIF.0038621/2025.



Servizi S.U.E. Pianificazione e Gestione del Territorio		<h2 style="text-align: center;">CITTÀ DI POMEZIA</h2> <p style="text-align: center;">Città metropolitana di Roma Capitale</p> <p style="text-align: center;">SETTORE II – SEZ. PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO</p>
--	---	--

All'arch. Elvira Sanzi
 In qualità di CTU
e.sanzi@pec.archrm.it

Coop antica lavinium

Oggetto:	Determinazione costo massimo di cessione
----------	--

Vista l'istanza presentata dall'arch. Elvira Sanzi , pervenuta al protocollo in data 16/04/2024 prot. 38621, tendente ad ottenere la determinazione del costo massimo di cessione di un alloggio e relative pertinenze in Zona 167/62, comparto D

Appartamento censito al N.C.E.U. del Comune di Pomezia al Foglio 10 particella 3583 sub 33;

Magazzino censito al N.C.E.U. del Comune di Pomezia al Foglio 10 particella 3583 sub 37;

Box auto censito al N.C.E.U. del Comune di Pomezia al Foglio 10 particella 3583 sub 10

Facenti parte del fabbricato sociale realizzato dalla cooperativa coop "antica lavinium".

Vista l'atto di assegnazione del 21 marzo 2019 racc. 40202, rep. 97569 a rogito del notaio Alberto Vladimiro Capasso . Nel quale viene riportato il corrispettivo per l'assegnazione pari ad € 210.062,63;

Viste la convenzione delle sopramenzionata cooperativa;

si è proceduto a calcolare il costo massimo di cessione dell'appartamento e delle sue pertinenze, , utilizzando la seguente formula:

Pa = Pi + Ri – deprezzamento

Pi	Prezzo iniziale risultante dall'atto di prima cessione non rivalutato			€ 210.062,63
	ANNO	INDICE	COEFF. DI RACCORDO	COEFF. RIVALUTAZIONE %
	2019	113,2	1,064	2,12
	2025	115,6	1,064	
Ri	Rivalutazione sulla base della variazione I.S.T.A.T.			€ 4.453,62
D	Deprezzamento stabilito da convenzione			5% € 10.503,13
Pa	Prezzo attuale di vendita			€ 204.013,12

Per quanto sopra il costo massimo di cessione del negozio è pari a € **204.013,12** (duecentoquattromilatredecimiladuecento).

I corrispettivi sopra determinati resteranno invariati per 60 giorni a partire dalla data della presente, trascorsi i quali sarà soggetto a nuovo aggiornamento I.S.T.A.T..

Il Responsabile del Procedimento
 Arch. Giuseppe Sciarra

Il Dirigente
 Dott.ssa Sabrina Bertozzi

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n° 82/2005 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)