

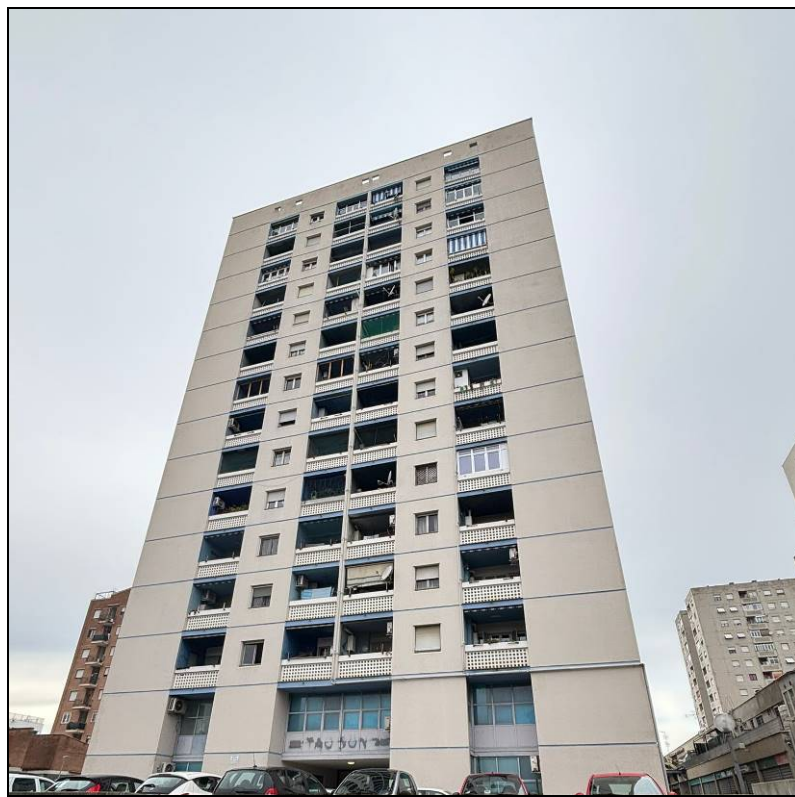
TRIBUNALE di ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Liquidazione controllata: procedura RG. N. 59/2025

Giudice: dott.ssa Alessandro Nastri

Liquidatore: dott. ssa Daniela Carvelli



RELAZIONE di STIMA LOTTO UNICO

Relativo al bene immobile sito nel comune di Roma alla Via Domenico Parasacchi n. 206 ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio 1020 p.lla 85 sub 14 (cat. A/3) interno 3 piano 2.

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Luisa Cannavacciuolo
Via Monte Zebio, 40 - 00195 ROMA
Iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma n. 21906

INDICE

1. OPERAZIONI PERITALI	3
2. DESCRIZIONE DEL BENE	4
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI e cronistoria catastale.....	12
4. RICOSTRUZIONE PROVENIENZA DEL BENE.....	16
5. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA DEL BENE.....	33
6. STATO OCCUPATIVO DEL BENE	40
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI.....	40
8. VERIFICA ESISTENZA DI PESI O ONERI DI ALTRO TIPO	41
9. CONDOMINIO.....	41
10. VALUTAZIONE DEL BENE.....	42
CONCLUSIONI.....	49



Ortofoto con individuazione del fabbricato

OPERAZIONI PERITALI

Premesso che in data 16/07/2025 il Tribunale di Roma- Sezione XIV “... *ha disposto l’apertura della liquidazione controllata a carico del* [REDACTED]

[REDACTED] *nominando la S. Vs. quale Giudice Delegato (dott.ssa Caterina Bordo) e liquidatore (dott.ssa Daniela Carvelli) ...”;*

che con mail del 25/07/2025 la dott.ssa Daniela Carvelli chiedeva alla scrivente arch. Luisa Cannavacciuolo di formulare un preventivo per la redazione della perizia di stima;
che in data 23/12/2025 il G.D. approvava il pdl e la nomina della scrivente;

che in data 12/01/2026 veniva notificato il provvedimento di approvazione del Pdl e la dott.ssa Carvelli inviava alla scrivente per mezzo pec “... che a seguito del deposito del programma di liquidazione del 13/10/2025, l’Ill.mo Sig. G.D. in data odierna ha approvato il progetto. Pertanto, Le conferisco formale incarico per le finalità contenute nel predetto programma di liquidazione, che allego, confermando che il Suo compenso...”;

la seguente relazione si occuperà della:

- **Piena Proprietà della quota di 1000/1000 del diritto di superficie** de [REDACTED], relativamente al bene immobile sito nel Comune di Roma, alla Via Domenico Parasacchi n. 206, distinto in C.F. al **foglio 1020 p.lla 85 sub 14 cat. A/3 interno 3 piano 2.**

La presente relazione di stima è dunque il risultato di un insieme di ricerche e di accertamenti di carattere catastale ed urbanistico, presso l’Agenzia dell’Entrate di Roma (ufficio del Catasto e Conservatoria dei RR.II. di Roma), nonché il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Direzione Edilizia ed Ufficio Archivio del Comune di Roma, che la sottoscritta ha effettuato, insieme all’accesso in loco, nel giorno 26/01/2026, allo scopo di verificare lo stato di diritto, la reale consistenza e lo stato dei beni nonché la definizione dei confini.

2. DESCRIZIONE DEL BENE:

Inquadramento territoriale

Il Lotto, oggetto di perizia, è sito in Roma alla via Domenico Parasacchi n. 206, e riguarda un appartamento al piano secondo.

Il bene, oggetto di stima, ha i seguenti identificativi catastali:

- **Appartamento** al piano secondo identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1020 p.lla 85 sub 14 cat. A/3 interno 3 piano 2.

Il cespite, fa parte di un complesso edilizio per civile abitazione, composto da quattro fabbricati, ubicati nel comune di Roma alla Via Domenico Parasacchi n. 206 ed inserito nella zona di Roma denominata Tor Bella Monaca.

Tor Bella Monaca è una frazione di Roma Capitale, situata in zona Z. XIII Torre Angela, 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 del Piano Particolareggiato zona "O" n. 22 "Tor Fiscale" ricade nel territorio del IX Municipio.

Al nucleo si accede dalla Via Appia mediante le traverse Via Anico Paolino, Via Monte Albino, Via Tor Fiscale.

È raggiungibile dalle stazioni della Metropolitana C di Giardinetti, Torrenova, Torre Angela, Torre Gaia, Grotte Celoni, Due Leoni-Fontana Candida e Borghesiana.

I mezzi di superficie sono la linea 20 Express, che collega il quartiere con i quartieri di Tor Vergata e di Cinecittà Est e che porta alla stazione Anagnina, capolinea della Metro A, e le linee interne 057, 058 e 059.



Figura n.1: Individuazione del fabbricato sulla mappa google earth



Figura n.2: Individuazione del fabbricato sulla mappa google earth

DESCRIZIONE DEL LOTTO di VENDITA:

Piena Proprietà della quota di 1000/1000 del diritto di superficie

dell'appartamento sito in Roma alla Via Domenico Parasacchi n. 206.

L'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fgl 1020 p.lla 85 sub 14 cat A/3, Zona Cens.6, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 1.091,02, piano 2, interno 3.

L'appartamento al piano secondo confina con Via Domenico Parasacchi, con corridoio comune condominiale, con Via Orazio Placidi e con appartamento interno 2 (sub 13).

L'appartamento, situato al secondo piano, gode di un doppio sistema di accesso. È possibile raggiungerlo sia dall'androne principale, utilizzando l'ascensore, sia tramite una scala esterna in ferro. Entrambi i percorsi conducono al corridoio condominiale, un disimpegno comune che funge da collegamento diretto verso l'ingresso dell'abitazione.

L'appartamento, individuato dall'interno 3, è composto da un ingresso, un soggiorno, una zona pranzo/cucina, una dispensa, due bagni, tre camere da letto e due balconi che affacciano entrambi su Via Domenico Parasacchi, come si evince dal grafico di rilievo a firma della scrivente ed allegato alla perizia. Le porte interne sono lisce in legno di colore marrone, ad eccezione della porta in vetro e alluminio che collega l'ingresso con la camera 3 e della porta a soffietto dell'ambiente cucina/pranzo. L'apertura delle porte è a battente. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di colore bianco.

Il rivestimento della zona cucina è in piastrelle di ceramica di colore bianco con decorazione, e dimensione 20 x 20 cm. Il rivestimento e la pavimentazione del bagno 1 è con piastrelle di ceramica di colore e decorazione diversi. Il rivestimento e la pavimentazione del bagno 2 è con piastrelle di ceramica di colore bianco e nero con diversa decorazione. Il bagno 1 presenta servizi igienici con vasca, mentre il bagno 2 presenta servizi igienici con doccia. La pavimentazione dell'intero appartamento è in piastrelle di ceramica di colore marrone, ad eccezione della zona cucina/pranzo con piastrelle di ceramica di colore bianco e decorazione nera, così come la pavimentazione dei due bagni.

Le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi sono di colore grigio in legno con vetro singolo e presentano tapparelle avvolgibili di colore grigio.

L'appartamento è dotato di impianto citofonico, ma non funzionante. Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas metano e acqua corrente. L'impianto di riscaldamento è autonomo e con radiatori in ghisa di tipo commerciale in tutti gli ambienti. Non

sono presenti condizionatori inverter. Il portoncino d'ingresso all'appartamento è del tipo blindato.

L'immobile versa in un mediocre stato di conservazione, caratterizzato anche da evidenti macchie d'umidità e fenomeni di scrostatura della pittura. Queste criticità si concentrano principalmente negli ambienti della cucina e della seconda camera da letto, dove il distacco della finitura risulta più marcato.



Figura n.3: Ingresso



Figura n.4: Camera da letto 3



Figura n.5: Bagno 2



Figura n.6: Soggiorno



Figura n.7: Cucina/Pranzo



Figura n.8: Bagno 1



Figura n.9: Camera da letto 1



Figura n.10: Camera da letto 2



Figura n.11: Balcone 1

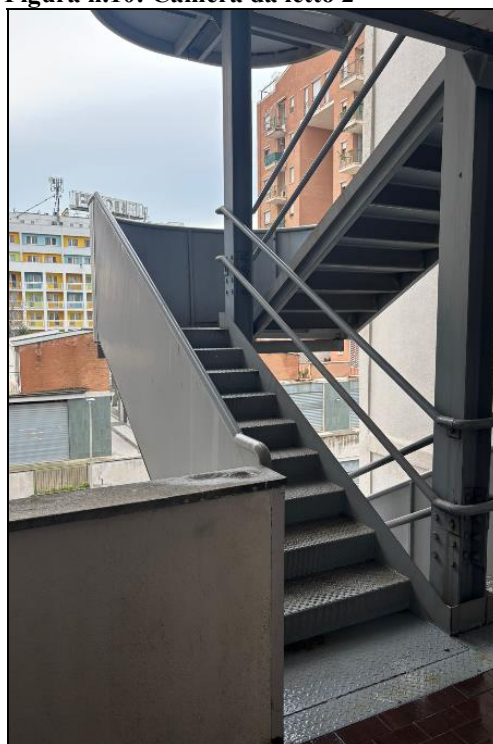
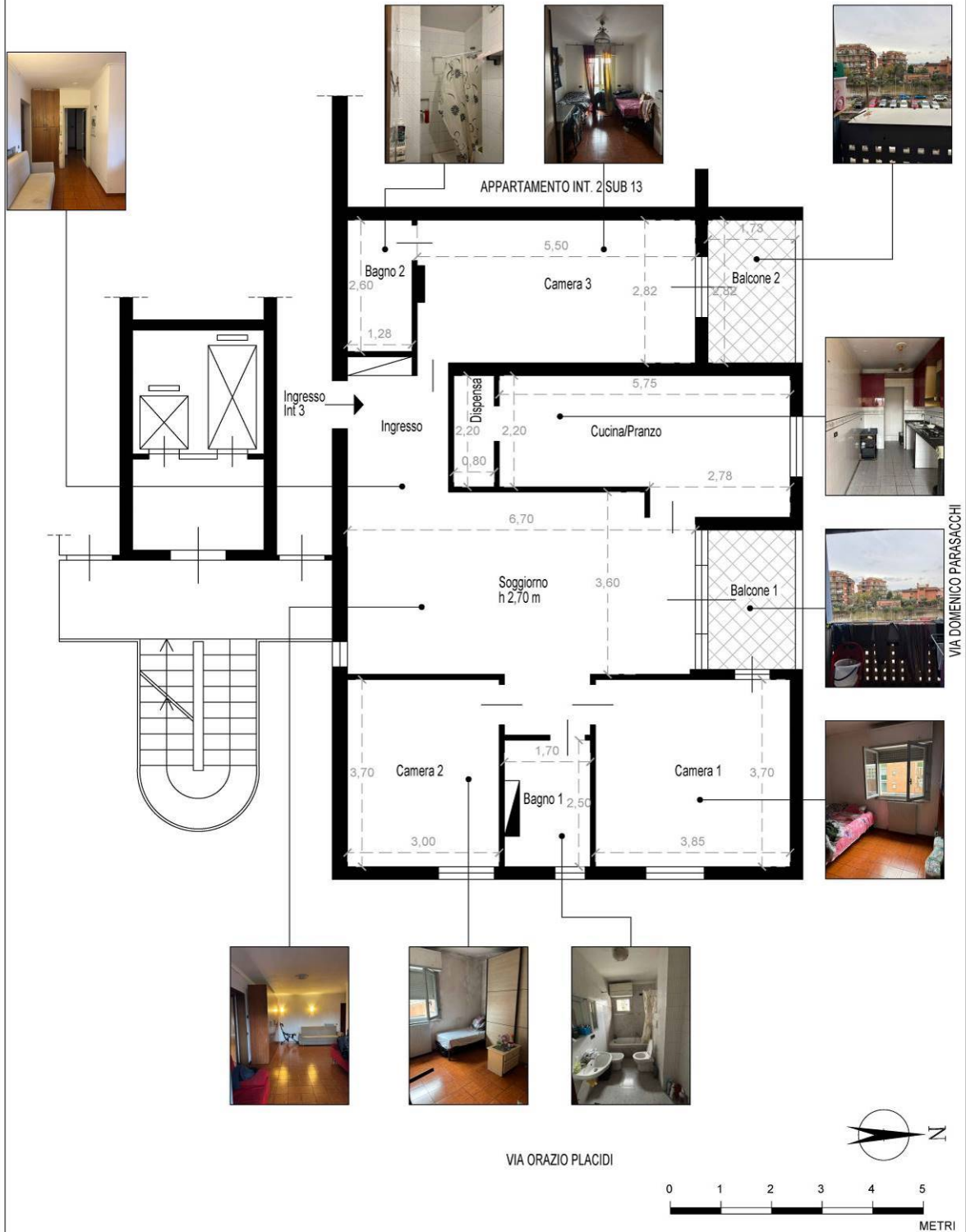


Figura n.12: Scala di accesso al fabbricato

GRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI

APPARTAMENTO PIANO II - INT. 3 - Foglio: 1020 Particella: 85 Sub.: 14



COMUNE ROMA (RM)	INDIRIZZO VIA DOMENICO PARASACCHI n. 206 Interno 3 Piano 2	DATI CATASTALI Foglio: 1020 Particella: 85 Sub: 14	IL TECNICO Arch. Luisa Cannavacciuolo Via Monte Zebio, 40 00195 - Roma Iscritta Ordine degli Architetti di Roma n. 21906
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA 59/25		SCALA 1:100	

L'appartamento al piano secondo, identificato con l'interno 3, ha una superficie netta complessiva di 103,00 mq, di cui mq 93,45 sono di superficie residenziale e mq 9,55 di superficie non residenziale (balcone 1 e balcone 2).

Il bene ha una superficie commerciale complessiva di **mq 105,18** come riportato nella seguente tabella composta dai seguenti vani, accessori e pertinenze:

DESTINAZIONE LOTTO UNICO	superficie netta	coeff. di ragguaglio	superficie ragguagliata + 10%	esposizione	coeff. di esposizione	coeff. di piano	superficie commerciale	condizioni
PIANO SECONDO								
INGRESSO	5,25	1,00	5,78	INTERNA				
SOGGIORNO	24,25	1,00	26,68	NORD				
CUCINA/PRANZO	14,25	1,00	15,68	NORD				
DISPENSA	1,75	1,00	1,93	INTERNA				
CAMERA DA LETTO 1	14,25	1,00	15,68	E-NO				
BAGNO 1	3,90	1,00	4,29	EST				
CAMERA DA LETTO 2	11,10	1,00	12,21	EST				
CAMERA DA LETTO 3	15,40	1,00	16,94	NORD				
BAGNO 2	3,30	1,00	3,63	INTERNA				
BALCONE 1	4,75	0,25	1,19	NORD				
BALCONE 2	4,80	0,25	1,20	NORD				
TOTALI	103,00		105,18		1	1		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE							105,18	MEDIOCRI

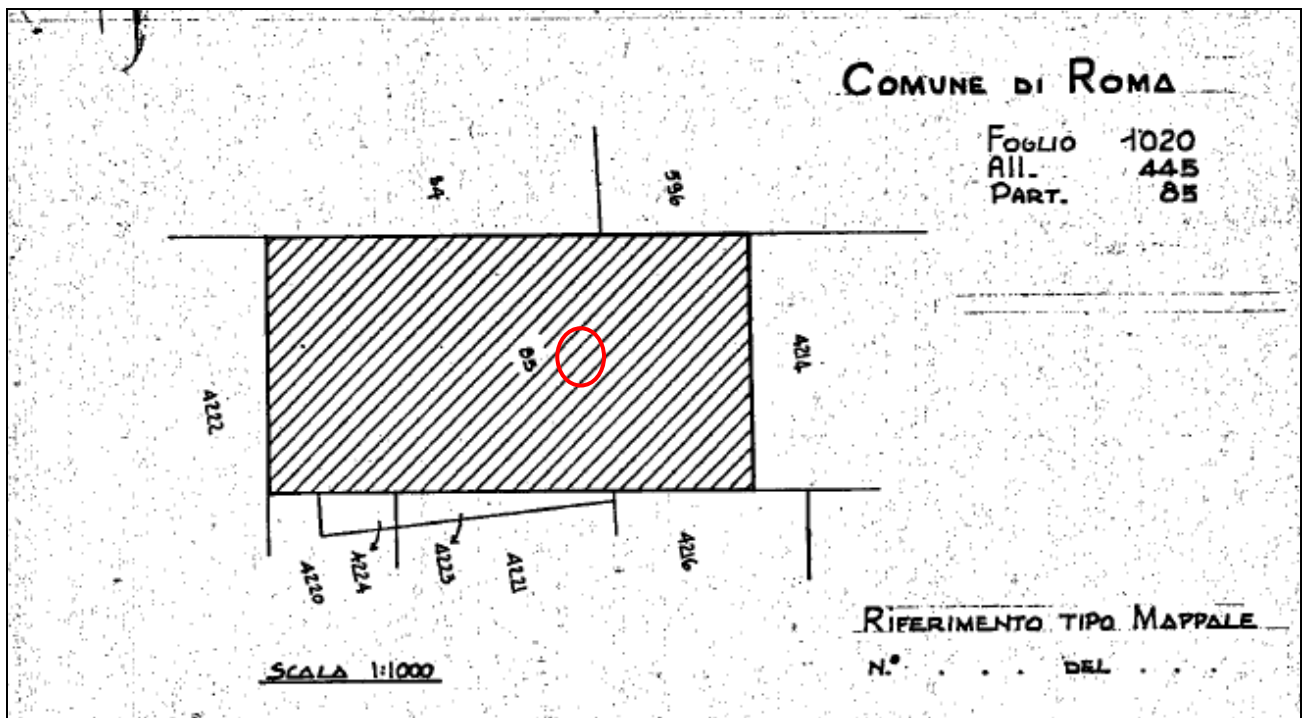
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE e cronistoria catastale

L'appartamento al piano secondo ha i seguenti identificativi catastali:

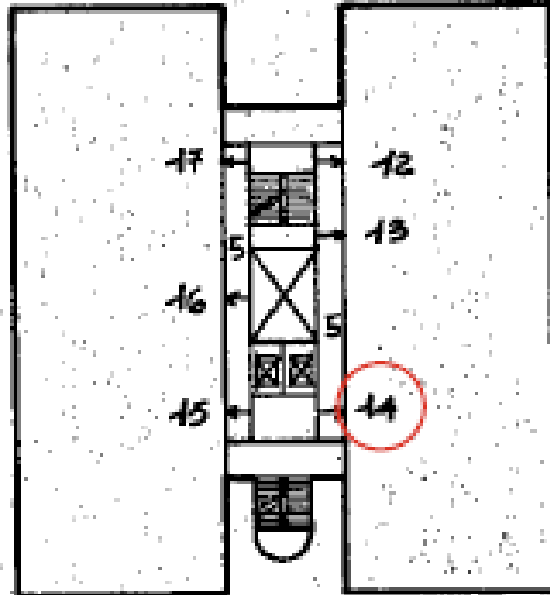
- Fgl 1020 p.lla 85 sub 14 cat A/3, Zona Cens.6, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 1.091,02, piano 2, interno 3.

compresi tutti i diritti, come per legge, sulle aree comuni e sui beni comuni non censibili.

Il fabbricato, di cui fa parte il bene oggetto di stima, è identificato al Catasto Fabbricati al fgl 1020 p.lla 85 da sub 3 a sub 7, da sub 9 a sub 89, da sub 110 a sub 136, da sub 138 a sub 142, da sub 152 a sub 160, da sub 169 a sub 217, sub 227, da sub 501 a sub 502, da sub 506 a sub 508, da sub 220 a sub 224, da sub 511 a sub 514, da sub 225 a sub 226. (vedi elenco immobili allegato).



Elaborato planimetrico della p.la 85



PIANO SECONDO

Elaborato planimetrico (piano secondo) della p.lla 85 con individuazione dell'appartamento sub 14

Il subalterno 14 (appartamento) deriva dalla COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 16407/1985).

A seguito di sopralluogo la scrivente ha riscontrato una difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'appartamento, datata 29/11/1985, infatti il bagno 2 presenta una diversa morfologia che ha comportato un aumento della superficie della camera da letto 3, dotata di nuovo accesso. Inoltre è stato ricavato un vano dispensa tramite la realizzazione di un tramezzo nella zona ingresso, mentre la zona pranzo e cucina sono divenute un unico ambiente, mediante la demolizione del divisorio.

Al fine di considerare l'appartamento conforme dal punto di vista urbanistico/edilizio sarà necessario presentare, presso il Municipio VI del Comune di Roma, una CILA in sanatoria per la corretta distribuzione interna e Variazione Docfa, sostenendo una spesa complessiva ipotetica di circa € 3.000,00, comprensiva di spese ed oneri del professionista.

Detta somma verrà posta in decurtazione dal valore finale di stima ed è da considerarsi una spesa a cura ed onere dell'aggiudicatario.

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/01/2026

Indirizzo	VIA DOMENICO PARASACCHI Interno 3 Piano 2				
Notifica		Partita	443301	Mod.58	-

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		1020	85	14	6		A/3	3	6,5 vani		L. 2.112.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Indirizzo	VIA DOMENICO PARASACCHI Interno 3 Piano 2				
Notifica		Partita	443301	Mod.58	-

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/12/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		1020	85	14	6		A/3	3	6,5 vani		Euro 1.71 L. 3.315	COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 16407/1985)

Indirizzo	VIA DOMENICO PARASACCHI Interno 3 Piano 2				
Notifica		Partita	443301	Mod.58	-

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione e degli intestati dal 28/12/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(15) Proprietà superficiale 1/1
2	COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM)	02438750586*	(4) Diritto del concedente 1/1
DATI DERIVANTI DA			
VOLTURA D'UFFICIO del 28/12/2011 Pubblico ufficiale FARAONE ANTONELLO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 8376 - COMPRAVENDITA DA MOD. UNICO 7233/12 Voltura n. 7593.1/2012 - Pratica n. RM0111573 in atti dal 31/01/2012			

Situazione e degli intestati dal 04/08/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 fino al 28/12/2011

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/01/2026

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 1020 Particella: 85 Sub.: 14

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(15) Proprietà superficiale 1/1
2	COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM)	02438750586*	(4) Diritto del concedente 1/1

Unità immobiliare dal 17/09/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		1020	85	14	6		A/3	3	6,5 vani	Totale: 115 m² Totale: escluse aree scoperte **; 112 m²	Euro 1.091,02	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2019 Pratica n. RM0470112 in atti dal 17/09/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 195404.1/2019)

Indirizzo	VIA DOMENICO PARASACCHI n. 206 Interno 3 Piano 2				
Notifica		Partita		Mod.58	-

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 1020 - Particella 85

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		1020	85	14	6		A/3	3	6,5 vani	Totale: 115 m² Totale: escluse aree scoperte **; 112 m²	Euro 1.091,02	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



Data: 14/01/2026 Ora: 12.07.16 Fine
Visura n.: T148158 Pag: 3

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/01/2026

DATI DERIVANTI DA	Atto del 04/08/2004 Pubblico ufficiale FERRARA ANDREA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 307411 - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 62163.1/2004 Reparto PI di ROMA I in atti dal 23/08/2004		
Situazione degli intestati dal 27/07/1987			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà fino al 04/08/2004
DATI DERIVANTI DA	Atto del 27/07/1987 Pubblico ufficiale LUIGI CINOTTI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 53188 Sede ROMA (RM) Registrazione n. 35835 registrato in data 31/07/1987 - VENDITA Voltura n. 130052.1/1987 in atti dal 12/04/1992		
Situazione degli intestati dal 20/12/1990			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare unilista fino al 27/07/1987
2	COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM)	02438750386*	(4) Diritto del concedente fino al 27/07/1987
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 16407/1985)		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura catastale del sub 14 p.lla 85

4. RICOSTRUZIONE PROVENIENZA DEL BENE

In merito alla provenienza del bene immobile si dettaglia quanto segue:

Con atto di compravendita per notar Faraone del 28/12/2011 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 27/01/2012 ai nn. 1128/9856 (cfr allegato) [REDACTED] (il quale dichiara nell'atto di essere celibe), [REDACTED] il bene oggetto di stima e più precisamente "... la proprietà superficaria sulla seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Roma, località Tor Bella Monaca, piano di zona 22, comparto M9, sottocomparto M9B, Lotto b4, IN VIA Domenico Parasacchi n. 206 e precisamente del Fabbricato n. 1:

- appartamento posto al piano secondo distinto con il numero interno 3 (int.3), composto da quattro camere ed accessori, ... l'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma, regolarmente in ditta alla parte venditrice, al fgl 1020, p.lla 85, subalterno 14, piano 2, interno3, categoria A/3...

Detto immobile è pervenuto alla parte venditrice con atto di compravendita a rogito del notaio Luigi Cinotti di Roma in data 27/07/1987 ... e trascritto in data 31/07/1987 al n. 444759 (cfr allegato) di formalità e per aver risolto, l'atto di donazione [REDACTED] a rogito del Notaio Andrea Ferrara di Roma in data 4/08/2004 rep. n.307411/3163, con atto a mio rogito in data 16/12/2011 rep. n. 8323/4974...

Art.3: *la presente compravendita viene fatta ed accettata con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze e pertinenze, nello stato di fatto e nella condizione di diritto in quanto ne forma oggetto attualmente si trova, noto alla parte acquirente. In particolare quanto in oggetto viene compravenduto con i proporzionali diritti sugli enti, gli spazi e i servizi condominiali del fabbricato di cui fa parte e con i connessi vincoli, obblighi e limitazioni, giusta le norme di legge e del regolamento di condominio al quale è attualmente vincolato il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto e che trovasi depositato negli atti del notaio Cinotti con verbale ricevuto in data 9/9/1986 rep. n. 25703/6619 e trascritto in data 3/10/1986 al n. 50109 di formalità...*

Art. 4: *... si precisa che il fabbricato di cui l'immobile in oggetto è parte è stato edificato su area concessa in diritto di superficie dal Comune di Roma per la durata di anni 99, rinnovabile per ulteriori anni 99 di cui alla Convenzione stipulata con atto a rogito del Notaio Cinotti in data 27/10/1983 rep.11856/3562... e trascritto il 17/11/1983 al n. 57569 di formalità, successivamente rettificato con atto a rogito dallo stesso Notaio in data 27/03/1984 e trascritto il 29/03/1984 al n. 22498 di formalità...". (cfr allegato)*

Atto di donazione del 04/08/2004 per notar Ferrara e trascritto il 20/08/2004 ai nn. 97790/62163, con il quale [REDACTED] l'appartamento sito in Roma alla Via Domenico Parasacchi n.206 ed identificato al C.F. al fgl 1020 p.lla 85 sub 14. Si precisa che con Annotazione a trascrizione del 16/12/2011 per notar Faraone e trascritto il 12/01/2012 ai nn. 4439/561, i [REDACTED] provveduto all'estinzione della donazione mediante atto di risoluzione, del bene sito in Roma alla Via Domenico Parasacchi n.206 ed identificato al C.F. al fgl 1020 p.lla 85 sub 14.

Atto di compravendita per notar Luigi Cinotti del 27/07/1987 e trascritto in data 31/07/1987 al n. 44759 di formalità, con il quale [REDACTED] acquistava da [REDACTED] [REDACTED] la piena proprietà superficaria della "... seguente porzione di immobile, facente parte del complesso immobiliare, in Roma, loc. Tor Bella Monaca, Piano di Zona n.22, Comparto M9, sottocomparto M9 B, lotto B4, e precisamente si vende dell'Edificio I:

- *Appartamento posto al piano secondo, distinto con il numero interno 3, composto di quattro camere ed accessori... la predetta porzione immobiliare è riportata nel NCEU del Comune di Roma, in ditta [REDACTED] utilista, Comune di Roma concedente, fgl*

1020 p.lla 85 sub 14 piano secondo, interno 3, a seguito di denuncia di accatastamento registrata all'UTE di Roma in data 29/11/1985 al n. 16407 di prot ...”.

- **Art. 5** “ il prezzo della presente compravendita è stato, di comune accordo fra le parti, convenuto in complessive lire 70.000.000.....(cfr allegato)

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

In riferimento al lotto di terreno su cui sorge il fabbricato, si osserva inoltre che:

1. Con atto di Convenzione per notar Cinotti stipulato il 27/10/1983 e trascritto il 17/11/1983 al n. 57569 di formalità, tra il Comune di Roma parte concedente e titolare dell'area e la Società CDB IMMOBILIARE SPA con sede in Roma, **veniva concesso il diritto di proprietà superficiaria per 99 anni, rinnovabile per ulteriori anni 99 su aree comprese nel piano di zona 22 Tor Bella Monaca- Comparto M9- Sottocomparto M9B, lotto B4 dal Comune di Roma.**

Dall'atto si evince che “... *premesso*

- *Che con Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 11/8/1964, n. 3266, è stato approvato il piano delle zone O predisposto dall'amministrazione comunale per l'attuazione della L. 18 aprile 1962, n. 167;*
- *Che con Deliberazione consiliare n. 980, parzialmente modificata con successivo provvedimento consiliare n. 3767/75, sono stati determinati i criteri, sanzioni e norme da valere per le convenzioni relative a concessioni in superficie od a vendite di aree espropriate nell'ambito dei predetti piani di zona;*
- *Che con Deliberazione n. 2.788/77 sono stati inoltre determinati i criteri per l'assegnazione delle aree edificabili ricadenti sempre nell'ambito di tali piani;*
- *Che con Deliberazione consiliare n. 1.428 dell'8 maggio 1979, considerato che a norma dell'art. 4 della L. 5 agosto 1978, n. 457, la determinazione dei criteri per l'assegnazione dei finanziamenti è stata delegata alle Regioni, tale deliberazione consiliare n. 2788/77 è stata revocata, ed è stato, di conseguenza, stabilito di riservare di norma, l'assegnazione di aree per la parte eccedente i fabbisogni dei programmi di edilizia sovvenzionata o agevolata o convenzionata, per il 50% a favore di Cooperative Edilizie e per l'ulteriore 50% a favore di Imprese e Programmi non assistiti da contributi statali;*
- *Che l'assegnazione è ora subordinata alla produzione di programmi di intervento corredati da indicazioni tecnico – economiche a seguito delle quali procedere alla indicazione delle aree;*

- *Che la formale assegnazione è, altresì, subordinata, ove il caso, alla produzione ed approvazione della documentazione tecnico- economica richiesta nella citata deliberazione consiliare n.1.428/79;*
- *Che a seguito della pubblicazione dell'avviso 3, richiesto dalla abrogata deliberazione n.2788/77 si è provveduto ad effettuare una prima serie di indicazioni di aree a favore di organismi che avessero dichiarato la possibilità di immediato avvio dei programmi, ferme restando le prescrizioni relative alla documentazione tecnico-economica richiesta dalla deliberazione consiliare n. 1.428/79;*
- *che tali indicazioni sono state dai formali provvedimenti di assegnazione dell'area;*
- *considerato, inoltre, che con deliberazione consiliare n. 402 del 1° febbraio 1980, per i motivi nel medesimo atto enunciati, si è provveduto ad indicare quali aree da concedere in diritto di superficie a favore dello ISVEUR quella, tra le altre, comprese nel comparto M9 del piano di Zona n.22 (Tor Bella Monaca) per mc 85.600 e mc 192.000 sulla quale realizzare un programma di edilizia convenzionata finanziata con fondi concessi dal Consiglio d'Europa;*
- *che l'ISVEUR con nota del 9 maggio 1980 ha inoltrato la documentazione relativa al finanziamento richiesto in esecuzione della predetta deliberazione consiliare n. 402/80;*
- *che, successivamente al citato provvedimento 402/80 è stata approvata dalla C.U., nella seduta del 30 aprile 1981, ai sensi del D.M. n. 677 del 30 ottobre 1971, una variante al piano di zona n. 22 (Tor Bella Monaca) che ha permesso, tra l'altro, una migliore definizione e sistemazione dei parcheggi e della viabilità, veicolare e pedonale, nel settore E e, quindi, in particolare nel comparto M9;*
- *che il citato Istituto, con nota del 24 aprile 1981 (prot. Rip.ne XVI n. 2239 del 27 aprile 1981) ha richiesto la definitiva e formale assegnazione del comparto M9 del piano di zona n. 22, limitatamente a mc. 110.000 (centodiecimila), designando, quali destinatarie del presente provvedimento, le imprese indicate al punto a) del dispositivo e coordinate dall'Istituto medesimo;*
- *e per quanto attiene alle cubature residenziali pari a mc. 7.600 secondo quanto dell'I.SV.EU.R. e sulla base di quanto previsto nelle norme tecniche del piano, saranno recuperate trasferendole, in comparti non ancora assegnati;*
- *che per quanto attiene alle cubature n.n. residue, per mc. 82.000, si provvederà, con successivo provvedimento, all'assegnazione, non appena l' I.SV.EU.R. sarà in grado di comunicare i nominativi degli operatori che dovranno realizzare le predette residue cubature;*
- *che, nel frattempo, si reputa opportuno procedere all'assegnazione anche parziale delle cubature non residenziali, nella considerazione che è urgente avviare il programma costruttivo*

del centro terziario e commerciale di Tor Bella Monaca al fine di dotare servizi, nel più breve tempo possibile, il nuovo insediamento e quelli limitrofi già esistenti;

*- che le cubature assegnate sono state calcolate con riferimento al parametro di 72 mc/abitanti;
- che il corrispettivo di concessione delle aree va calcolato in base all'attribuzione di 80 mc/abitanti, in quanto la riduzione della cubatura non viene a modificare la densità abitativa del piano;*

.... – che la Giunta comunale ... ha deliberato:

... di assegnare in diritto di superficie, l'area compresa nel comparto M9 per mc residenziali 78.000 e per mc non residenziali 110.000 del piano di zona n.22 (Tor Bella Monaca) alle imprese appreso elencate:

... Impresa CCB spa – Comp. M9- Sotto comp. M9B- Lotto B4 – mc 19.500 – corrispettivo area (ex delibera consiliare n.3883/78)

... La presente convenzione ha per oggetto la concessione del diritto di superficie in favore della [redacted] sulla seguente area compresa nel piano di zona n. 22 (Tor Bella Monaca) quale...

... - area costituente il comparto M9, sottocomparto M9B, lotto B4, della superficie complessiva di mq 2936 circa... particelle:

- 596 sub e ...;*
- 84 sub b ...;*
- 85 sub a, che ha conservato lo stesso n.85 di are 16,90, ..., .. frazionamento ... prot. tipo 9590/C, approvato in data 22/07/1982 allegato all'atto del Notaio Bertoni del 26/10/1983...*

Tale area è esattamente determinata con il frazionamento predetto, nel quale è stato tenuto conto anche delle superfici necessarie per passaggi pedonali, per impianti tecnologici, parcheggi e per modeste aree di risulta che dovranno essere mantenute a verde.

Si precisa che detto terreno è in corso di esproprio e, quindi, di acquisizione al patrimonio indisponibile del comune...

... ART.1) OGGETTO DELLA CONVENZIONE E DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI IN APPLICAZIONE DELLE NORME DI CUI ALLA DELIBERA C.C. N. 980/73E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI.

Il comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno suddetto a [redacted] che accetta per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare previsto dal progetto esecutivo planovolumetrico della zona ... Il prezzo massimo unitario a mq di cessione degli alloggi è determinato in € 280.000 per

mq, con riferimento alla data del 29/02/1976 e con l'applicazione della maggioranza complessiva relativamente alla quota non afferente al corrispettivo della concessione, conseguente alle variazioni pubblicate dal Notiziario ISTAT sui costi di costruzione dei fabbricati residenziali applicate al parametro per l'edilizia abitativa sino alla data di inizio lavori. ... Il prezzo va riferito alla superficie complessiva costituita dalla **superficie utile abitabile**, calcolata come in appresso, aumentata del 60% delle superfici nette non residenziali per servizi ed accessori (cantinole, soffitte, volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze, autorimesse singole e collettive, androni di ingresso, porticati liberi e disimpegni) che dovranno essere contenute nel loro complesso entro il 50% della superficie utile abitabile e delle superfici nette delle logge e balconi non chiusi per più di due lati. **Per superficie utile abitabile, ai fini dell'applicazione del prezzo massimo a mq, si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ed al lordo di logge e di balconi chiusi per almeno tre lati.**

Per gli edifici nei quali la superficie utile abitabile media degli alloggi, non sia superiore a mq 60 a mq 70, i prezzi possono essere aumentati fino ad un massimo del 10% e del 5%. I prezzi massimi di cessione dei singoli alloggi potranno variare in relazione al ... posizionamento ed esposizione tra il 10% in più o il 10% in meno...

ART.2) DURATA DELLA CONCESSIONE

La Concessione si intende fatta per la durata di **anni 99** e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario alle condizioni di cui al seguente art. 8 ed a norma dell'art. 2 della deliberazione del consiglio comunale n. 980 del 23/05/1973...

... Art.8) RINNOVO DELLA CONCESSIONE

La presente concessione potrà essere rinnovata su istanza del concessionario presentata almeno un anno prima della scadenza, giusta precedente art. 2. Al termine della concessione, o nel caso di mancato rinnovo della stessa, il Comune di Roma diviene proprietario degli edifici, alloggi e opere e riacquista la proprietà...

... ART.14) RINVIO ALLA DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 980 DEL 12/06/1973E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI

Il concessionario dichiara, ..., di accettare – per quanto applicabili in relazione disposto precedente art. 1 – le seguenti condizioni generali previste dalla deliberazione consiliare n. 980 del 12/06/1973...

Art. 1°) Criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, nonché per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi ove questa sia consentita...

A) Determinazione del prezzo di cessione degli alloggi:

Il prezzo massimo di cessione dell'alloggio dovrà essere approvato dal comune e determinato, con riferimento al corrispettivo versato per la concessione del diritto di superficie, al valore delle urbanizzazioni che siano eventualmente realizzate a cura e spese del concessionario, al costo della costruzione, alle spese generali comprese quelle di progettazione, nonché gli oneri di preammortamento e di finanziamento. Il costo della costruzione sarà determinato tenuto conto dei costi degli interventi di edilizia residenziale pubblica, nonché delle particolari e specifiche caratteristiche dell'intervento.

Il prezzo massimo delle cessioni che intervengano dopo un anno dall'ultimazione dei lavori sarà determinato sulla base del prezzo di cessione come sopra stabilito, aggiornato in base all'indice ISTAT sul costo della vita e diminuito per la quota non afferente il corrispettivo di concessione, di una percentuale di deprezzamento in base all'età dell'edificio e come appresso indicato:

da 0- 5 anni – 0%

da 5 - 10 anni – 5%

da 10 -20 anni – 10%

da 20-30 anni – 20%

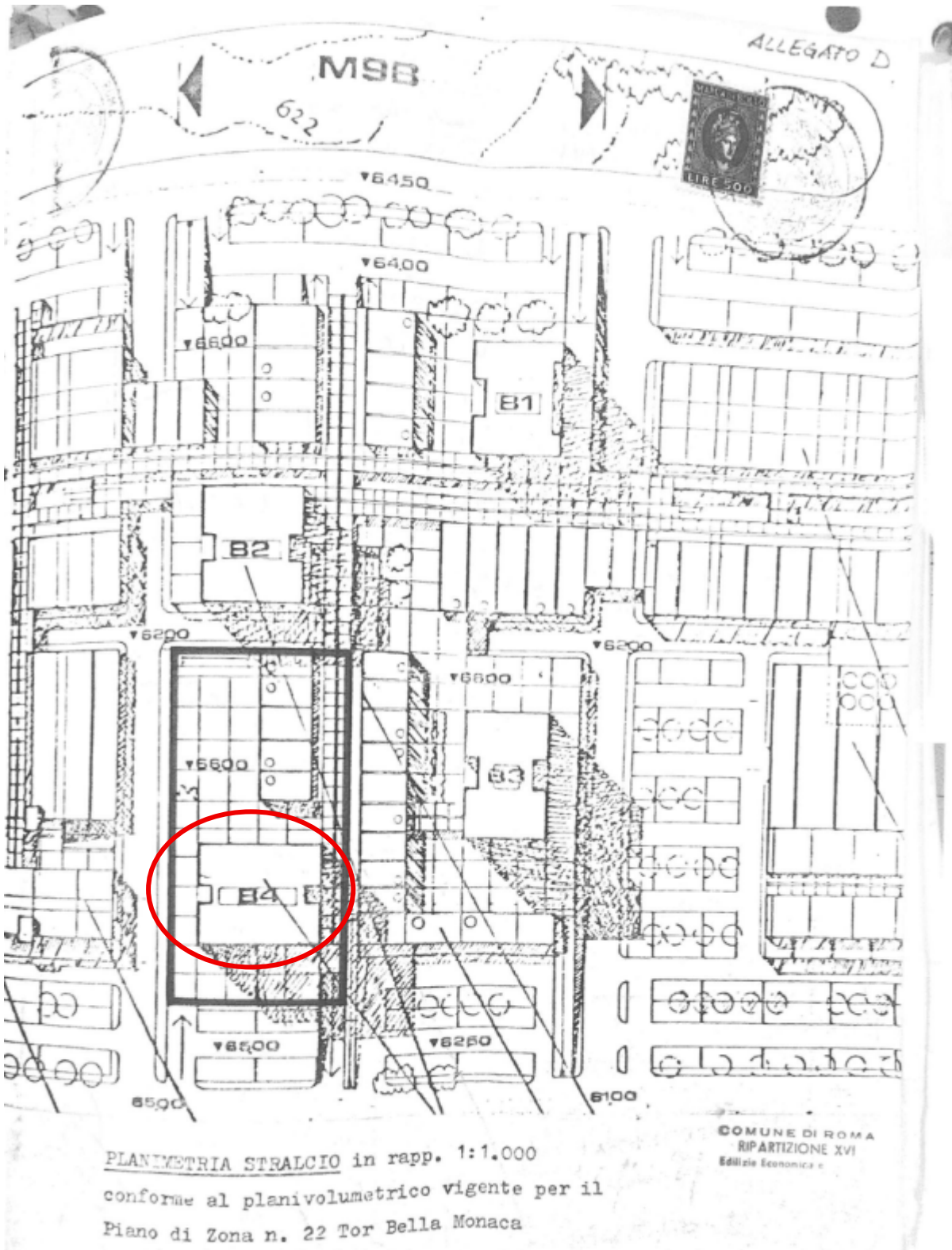
oltre 30 anni – 30%

Tali percentuali potranno essere variate in considerazione dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario.

Art.2°) - Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione, la cui durata non può essere superiore a quella prevista nell'atto originario.

Il corrispettivo, in caso di rinnovo della concessione, verrà determinato nel prezzo di esproprio dell'area secondo la normativa vigente per l'edilizia economica e popolare al momento del rinnovo stesso, aumentato della spesa prevista, con stima dell'ufficio tecnico comunale per il rinnovamento e l'adeguamento delle urbanizzazioni..." (cfr allegato)

piano di zona n. 22 - Tor Bella Monaca.
Comparto M9: mc. 85.600 residenziali - mc. 192.000 non residenziali.
Comparto R7: mc. 66.700 residenziali.



PIANO DI ZONA n.22 * TOR DELLA MONACAY
 COMPARTO M/9 LOTTO B/4
 RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA
 delle caratteristiche costruttive e tipologiche dell'intervento

Generalità

L'intervento e' riferito alla realizzazione del programma di edilizia convenzionata prevista nel complesso a destinazione mista nel p.z. n.22 comparto M/9 lotto B/4.

Il comparto M/9 e' costituito da n.5 lotti di cui n.4 a destinazione mista e rappresenta il nucleo centrale dell'intero piano di zona. La progettazione unitaria, con coordinamento ISVEUR, ha definito le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'intero comparto, prevedendo la realizzazione di n. 4 edifici a torre collegati da una piastra funzionale pedonalizzata, al di sopra del piano interrato, nella quale sono disposti gli edifici commerciali e direzionali.

Caratteristiche edilizie

L'intervento consiste nella realizzazione di n.65 alloggi e di un edificio a destinazione uffici e commerciale, da destinare secondo il piano del commercio dell'intero piano di zona.

Per l'edificio residenziale il tipo adottato e' "a torre", formato da n. 14 piani oltre a un piano pilotys e uno interrato, destinato a cantine, posti auto e servizi.

Per l'edificio non residenziale il tipo adottato e' "in linea", formato da n.2 piani con uffici e negozi.

Consistenza edilizia

3-1 Alloggi, numero, tipo e superficie utile abitativa

tipo	stanze	descrizione	Su (mq)	numero
A	2	S+L/2+Kalcova+B	41	13
B	3	S+L/2+L/2+Kti+B+d	77	26
C	4	S+L/2+L+L+Ktin+B+d	95	26
				95

3-2 Attivita' commerciali

Unita' immobiliari a negozio	482	12
------------------------------	-----	----

3-3 Uffici

Unita' immobiliari	1098	14
--------------------	------	----

3-4 Autovimessa	1080	58
-----------------	------	----

Cantine	752	68
---------	-----	----

Deposito-magazzino	857	1
--------------------	-----	---



SEGRETERIA

Volumentria residenziale		mc.	19.463
uffici		mc.	3.302
commerciale		mc.	1.586
Superfici	totale	mc.	24.452
superficie del lotto		mq.	3.475
superficie utile abitativa		mq.	5.631
superficie non residenziale		mq.	2.088
superficie complessiva		mq.	7.365

Caratteristiche costruttive

Le fondazioni sono costituite da platea in c.a. nervata, considerato il sedime di fondazione di tipo pozzolanico compatto. La struttura degli edifici e' in c.a., realizzata per l'edificio a t. mediante setti portanti e dalles orizzontali, eseguite con il metodo "planches et dalles" in opera, mentre e' di tipo puntiforme per l'edificio commerciale/uffici.

Il complesso degli edifici e' servito da n.4 gruppi scala, di cui n. interno ed esterno, a servizio della residenza, e n.2, interno ed esterno a servizio della zona ad uffici.

L'edificio e' dotato da n.2 impianti ascensore con prenotazione di chiamata e a media velocita'.

Le coperture sono a terrazza praticabile con massetto di calcestruzzo alveolare per il loro isolamento termico; uguale tecnica e' adottata per la ribattitura del solaio di copertura del piano pilotys.


Le tamponature esterne sono realizzate, nelle zone non interessate dalle setti in c.a. mediante tamponatura a cassetta con interposto materassibile, dimensionate in modo da rispettare le disposizioni stabilite di isolamento termico previste dalla legge 373/76.

Ogni alloggio e' dotato di impianto di riscaldamento autonomo a gas con produzione di acqua calda centralizzata; l'ubicazione della centrale autotermica e' prevista nella loggia-balcone.

Le finiture degli alloggi sono rapportate al tipo di edilizia convenzionale e quindi sono destinati e in particolare:

- rivestimenti esterni in plastici murali
- rivestimenti bagni e cucine in maiolicati
- paradenti alloggi in ceramica
- infissi esterni in monoblocco di lega leggera o legno.

COMUNE DI ROMA
RIPARTIZIONE XVI
Edilizia Economica e Popolare

V. t. s. 
Graziella Gatto

Oltre all'atto di convenzione del 27/10/1983 vi è l'atto unilaterale d'obbligo per Notar Leonzio del 9/2/1983 e registrato a Roma in data 14/02/1983 al n. 5.132/atti pubblici con il quale l'ISVEUR si è assunto gli oneri di cui all'art. 6° dell'atto di concessione del 1983.

Con atto di rettifica della Convenzione del 1983, per notar Cinotti, del 27/03/1984 e trascritto il 29/03/1984 al n. di formalità 22498, il Comune di Roma e la società [REDACTED] seguito di “... atto di Convenzione per notar Cinotti in data 27/10/1983 e trascritto il 17/11/1983 al n. 57569 di formalità, il Comune di Roma ha concesso il diritto di superficie in favore della [REDACTED] con sede in Roma, sulla seguente area compresa nel piano di zona 22 Tor Bella Monaca:

- area costituente il comparto m9, sottocomparto M9B, lotto B4, della superficie complessiva di mq 2936 circa...; distinta al NCT del Comune di Roma alla Sezione C, foglio 1020 all. 445, particelle:

596 sub e, che ha assunto il n. 4217 di are 9 ...;

84 sub b che ha assunto il n. 4219 di are 3.46...;

85 sub a, che ha conservato lo stesso n.85 di are 16,90, ..., .. frazionamento ... prot. tipo 9590/C, approvato in data 22/07/1982 allegato all'atto del Notaio Bertoni del 26/10/1983...

...- che nella descrizione della suddetta area, per mero errore materiale, venivano omesse le particelle catastali 2809 di mq 12 (fabbricato rurale) e 2810 di mq 13 (fabbricato rurale), individuanti manufatti insistenti sull'area predetta;

- Che è intendimento delle parti di procedere alla rettifica della descrizione della predetta area ... “. (cfr allegato)

In merito al:

PREZZO MASSIMO DI CESSIONE

Per la determinazione del prezzo massimo di cessione dell'immobile, si farà riferimento alla convenzione sopra citata, che prevede all'art. 1 “*Il prezzo massimo unitario a mq di cessione degli alloggi è determinato in £ 280.000 per mq, con riferimento alla data del 29/02/1976*” ed ancora “*I prezzi massimi di cessione dei singoli alloggi potranno variare in relazione al ... posizionamento ed esposizione tra il 10% in più o il 10% in meno...*”

Pertanto, il prezzo massimo di cessione dell'immobile, basato sui dati forniti della convenzione e sulla rivalutazione monetaria ISTAT, è determinato come segue:

Valore di Base al 29/02/1976

Il valore unitario è stato correttamente calcolato includendo la maggiorazione per posizionamento ed esposizione:

Prezzo base (29/02/1976): £ 280.000 / mq

Maggiorazione (+10%): £ 28.000 / mq

Valore finale (29/02/1976): £ 308.000 / mq

Rivalutazione Monetaria (ISTAT FOI)

L'ISTAT ha reso disponibile un sistema di calcolo di rivalutazione monetaria basato sull'indice dei prezzi al consumo per famiglie impiegati ed operai, denominato RIVALUTA .

Il sistema viene utilizzato, tra le altre possibilità, per calcolare gli aumenti ISTAT dei canoni di locazione, così come le rivalutazioni dei prezzi di cessione degli immobili edificati in Edilizia Convenzionata.

Valore Lire/mq degli alloggi alla data del 29/02/1976 maggiorato del 10%:

Lire 308.000,00 al mq

Variatione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie e impiegati da Febbraio 1976 a Marzo 2026 (ultimo aggiornamento utile antecedente la presente relazione)

Calcola le rivalutazioni monetarie		
Indagine	Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati (Ecoicopv2) Gennaio 1947 - Marzo 2026	
Aggr.ne	Indice generale (senza tabacchi)	
Territorio	Italia	
Da mese:	Febbraio	Da anno: 1976
A mese:	Marzo	A anno: 2026
Somma:	308000	Euro <input type="radio"/> Lire <input checked="" type="radio"/>
Calcola		
Febbraio 1976 - Marzo 2026		
Coefficiente	Euro	Lire
11,739	1.867,31	3.815.612

Valore al mq di cessione come sopra rivalutato dal Febbraio 1976 al Marzo 2026 = € **1.867,31/mq**

In funzione della percentuale di deprezzamento in base all'età dell'edificio equivalente a -30%, il valore al mq è pari a € 1.856,17 -30% = € **1.307,12/mq**.

Riguardo la superficie da considerare si fa riferimento all'art. 1 della convenzione che prevede "*Per superficie utile abitabile, ai fini dell'applicazione del prezzo massimo a mq, si intende la superficie di pavimento*

degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ed al lordo di logge e di balconi chiusi per almeno tre lati”.

Pertanto, la superficie utile abitabile dell’immobile al lordo di logge e di balconi chiusi per almeno tre lati, in riferimento ai dati forniti della convenzione e ai rilievi metrici effettuati dalla scrivente (riportati in dettaglio alla pag. 11 della presente relazione) è pari a mq. 103,00.

Sulla base di quanto sopra si può stabilire il seguente prezzo massimo di cessione per il compendio immobiliare di cui sopra sito in Roma via Domenico Parasacchi, 206:

Consistenza totale dell’appartamento 103,00 mq x € 1.307,12€/mq = € 134.633,00

Totale prezzo massimo di cessione dell’appartamento = € 134.633,00

Il valore di € 134.633,00 costituisce il limite legale di cessione dell’immobile in costanza di vincoli. Si precisa che il calcolo sopra esposto è stato redatto dallo scrivente in via analitica sulla base dei dati letterali della Convenzione edilizia, e pertanto rappresenta la valutazione tecnica possibile basata sugli atti disponibili.

In virtù di quanto esposto, con riferimento e alla determinazione del relativo Prezzo Massimo di Cessione, la scrivente ha effettuato una verifica formale sul portale istituzionale di Roma Capitale. Dall’analisi della sezione 'Casa e Urbanistica – Edilizia residenziale sociale', è emerso che, allo stato attuale, non risulta ancora pubblicata la tabella specifica relativa al Municipio VI, Piano di Zona n. 22 'Tor Bella Monaca', comparto M9, sottocomparto M9B. Tale assenza di pubblicazione rende tecnicamente impossibile il reperimento diretto del dato ufficiale per via telematica.

Pertanto, la scrivente ha provveduto a inoltrare formale richiesta di informazioni e documentazione riguardo la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e la determinazione del relativo Prezzo Massimo di Cessione a mezzo posta elettronica, al referente competente di Roma Capitale:

- In data 03/03/2026 la sottoscritta inoltrava alla Dott.ssa Ambrogi, rappresentante dell’Ufficio Trasformazioni del Diritto di Superficie in Proprietà, a mezzo mail, una richiesta di informazioni in merito al prezzo massimo di cessione e al costo di affrancazione dell’immobile sito in Via Domenico Parasacchi n. 206, ricadente nel Piano di Zona n. 22 – Tor Bella Monaca, comparto M9, sottocomparto M9B, lotto B4, fabbricato 1, non reperite a seguito delle ricerche effettuate.

- In data 26/03/2026, in assenza di riscontro alla precedente richiesta, la scrivente inoltrava comunicazione di sollecito al fine di ottenere le informazioni richieste.
- In data 15/04/2026 la scrivente inviava nuova comunicazione al fine di ottenere informazioni.
- In data 26/04/2026, sollecitato anche telefonicamente, il Dipartimento Attuazione Urbanistica ha risposto alla richiesta dello scrivente precisando che:

In riscontro alla sua richiesta, rappresento quanto segue.

Gli interventi di edilizia residenziale pubblica convenzionata ai sensi dell'art. 35 comma 8 della Legge n.865/1971 e ss.mm.ii. sono realizzati in aree ricomprese nei Piani di Zona di cui alla Legge n. 167/1962 e sono soggetti al rispetto di una serie di prescrizioni alle quali, imprese e cooperative, devono conformarsi nella realizzazione e gestione degli interventi costruttivi, da valere, attraverso la stipula di apposita Convenzione con l'Ente locale, volta a disciplinare, oltre al pagamento del costo di acquisizione e di urbanizzazione delle aree, anche i criteri per la determinazione del Corrispettivo massimo di cessione ed il canone massimo di locazione di ogni singolo alloggio realizzato e delle sue eventuali pertinenze.

Il Corrispettivo massimo di cessione di ogni singolo alloggio, e sue eventuali pertinenze, è indicato nella Tabella riepilogativa della determinazione del Corrispettivo massimo di cessione, che per ogni specifico intervento costruttivo, viene predisposta dal relativo concessionario/cessionario, ed a seguito delle dovute verifiche, viene approvata dall'Amministrazione competente, ai sensi di quanto disciplinato dalla Convenzione, sottoscritta tra il predetto concessionario/cessionario ed il Comune di Roma (oggi Roma Capitale), per la concessione/cessione del diritto di superficie/proprietà..

Tutto ciò premesso, tramite l'esercizio del diritto di accesso agli atti amministrativi, è possibile prendere visione del documento, ove risulti agli atti, ed eventualmente estrarne copia, presso l'Ufficio di competenza (Accesso agli atti – Direzione Edilizia Pubblica - Dipartimento Attuazione Urbanistica), ai sensi della normativa vigente in materia (Legge n.241/1990 e s.m.i).

La modulistica, per l'esercizio del diritto di accesso agli atti, è reperibile sul sito istituzionale di Roma Capitale, nella pagina "Accesso agli atti e documenti amministrativi da parte dei cittadini".

Sul modulo di richiesta devono essere indicati i seguenti fondamentali dati:

- *estremi della Convenzione stipulata tra concessionario/cessionario del diritto di superficie/proprietà e Comune di Roma (repertorio, raccolta, notaio rogante e data di stipula),*
- *denominazione del Piano di Zona, nell'ambito del quale ricade l'immobile in questione,*
- *denominazione del concessionario/cessionario (Società/Cooperativa),*
- *denominazione del comparto/lotto.*

Per quanto riguarda invece il calcolo degli oneri di affrancazione, sono disponibili alla pagina dedicata del sito istituzionale di Roma Capitale sia le faq relative alle modalità di calcolo del canone di affrancazione nonchè il simulatore del calcolo.

In sintesi l'Ufficio ha chiarito che il Corrispettivo massimo di cessione non è acquisibile per via informale, ma è contenuto in una specifica "Tabella riepilogativa" approvata all'epoca della costruzione. La visione di tale documento è subordinata alla presentazione di un'istanza di Accesso agli Atti (ex L. 241/90), ma con la clausola "**ove risulti agli atti**", l'Amministrazione ha precisato che l'ostensione del documento avverrà solo qualora lo stesso risulti effettivamente presente negli archivi della Direzione Edilizia Pubblica. Tale precisazione evidenzia un elemento di incertezza oggettiva circa l'effettiva disponibilità del dato ufficiale presso i registri comunali. Si ripete che la scrivente ha effettuato una verifica formale sul portale istituzionale di Roma Capitale e dall'analisi della sezione 'Casa e Urbanistica – Edilizia residenziale sociale', è emerso che, allo stato attuale, non risulta ancora pubblicata la tabella specifica relativa al Municipio VI, Piano di Zona n. 22 'Tor Bella Monaca', comparto M9, sottocomparto M9B.

Per il calcolo del canone di rimozione dei vincoli, l'Ufficio ha rimandato integralmente alla consultazione delle FAQ e all'utilizzo del simulatore online, senza fornire parametri diretti.

TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ

Relativamente al corrispettivo per la trasformazione del diritto di proprietà superficiaria in diritto di piena proprietà, deve rilevarsi che la sua quantificazione ufficiale presuppone la presentazione di apposita istanza a Roma Capitale (che come meglio dettagliato di seguito, in linea con la Delibera di Giunta n. 103/2020, ha adottato una procedura di semplificazione basata su autocertificazioni ed autodichiarazioni (D.P.R. 445/2000), anche con l'applicazione dei criteri di cui all'art. 31 della L. n. 448/1998, con riferimento al valore dell'area, alla quota millesimale imputabile alla singola unità e alla detrazione degli oneri già corrisposti, rivalutati secondo gli indici previsti. In mancanza, nei

documenti esaminati, di tutti gli elementi tecnico-amministrativi necessari per una liquidazione puntuale e vincolante, può formularsi soltanto una valutazione estimativa prudenziale, secondo cui il corrispettivo di trasformazione riferibile all'appartamento in esame appare ragionevolmente collocabile in una forbice indicativa e puramente ipotetica con un valore minimo di circa € 5.000,00, oltre diritti ed oneri amministrativi.

Si precisa, con espresso valore di avvertenza, che gli importi sopra indicati hanno natura meramente orientativa, costituiscono il risultato di una stima sommaria e di massima svolta ai soli fini estimativi nell'ambito della presente procedura e non assumono carattere impegnativo, definitivo o vincolante né per la procedura né per Roma Capitale; conseguentemente, essi non potranno formare oggetto di contestazione, eccezione o pretesa da parte dell'aggiudicatario, il quale dovrà ritenersi onerato di effettuare ogni opportuna verifica presso i competenti uffici amministrativi e di assumere a proprio esclusivo carico l'eventuale diverso importo che sarà formalmente determinato dall'Amministrazione Comunale.

In conclusione, anche dall'analisi documentale reperita sul sito di Roma Capitale, che si allega (in particolare il modello Allegato-Sub-B-e-Sub-C-Dichiarazione-e-Relazione-Asseverata-Semplificazione-Decreto-MEF_REV), riguardo la procedura semplificata per le affrancazioni è emerso che Roma Capitale, in linea con la Delibera di Giunta n. 103/2020, ha adottato una procedura di semplificazione basata su autocertificazioni ed autodichiarazioni (D.P.R. 445/2000).

Secondo tale iter, il calcolo del corrispettivo non viene fornito preventivamente dall'Amministrazione, ma deve essere elaborato dal tecnico incaricato e asseverato sotto la propria responsabilità. Tuttavia, si evidenzia che per il **Piano di Zona 22 – Tor Bella Monaca**, l'assenza della Tabella ufficiale dei prezzi massimi sul portale istituzionale impedisce allo scrivente di validare con certezza assoluta i parametri di calcolo richiesti dal modello.

Infatti nel link di rimando al sito di Roma Capitale dello stesso modello, è stato riscontrato che possono richiedere la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà i proprietari degli immobili situati nei Piani di Zona di cui alle D.C.C. n. 54/2003, 55/2011, 297/2012, 40/2016, 111/2023, 43/2024, 117/2025. In queste delibere non è ricompresa Piano di Zona 22 – Tor Bella Monaca (cfr allegato).

Ne consegue che la scrivente ha proceduto a una ricostruzione analitica di tipo prudenziale; resta inteso che il perfezionamento dell'istanza formale di affrancazione, mediante la modulistica citata, graverà sulla parte aggiudicataria, la quale potrà procedere non appena acquisiti i dati ufficiali da Roma Capitale.

Perfezionamento della procedura.

"Si precisa che l'efficacia della rimozione dei vincoli è subordinata al completamento dell'iter amministrativo e alla successiva formalizzazione giuridica.

Nello specifico, una volta ottenuto il provvedimento favorevole da parte di Roma Capitale e provveduto al pagamento dell'onere determinato, la procedura deve necessariamente concludersi con la stipula di un atto notarile.

Tale atto, dovrà essere successivamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese della parte interessata. Solo a seguito di tale adempimento il bene potrà considerarsi definitivamente libero da vincoli economici e alienabile al prezzo di libero mercato.

5. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA DEL BENE

PIANO REGOLATORE GENERALE

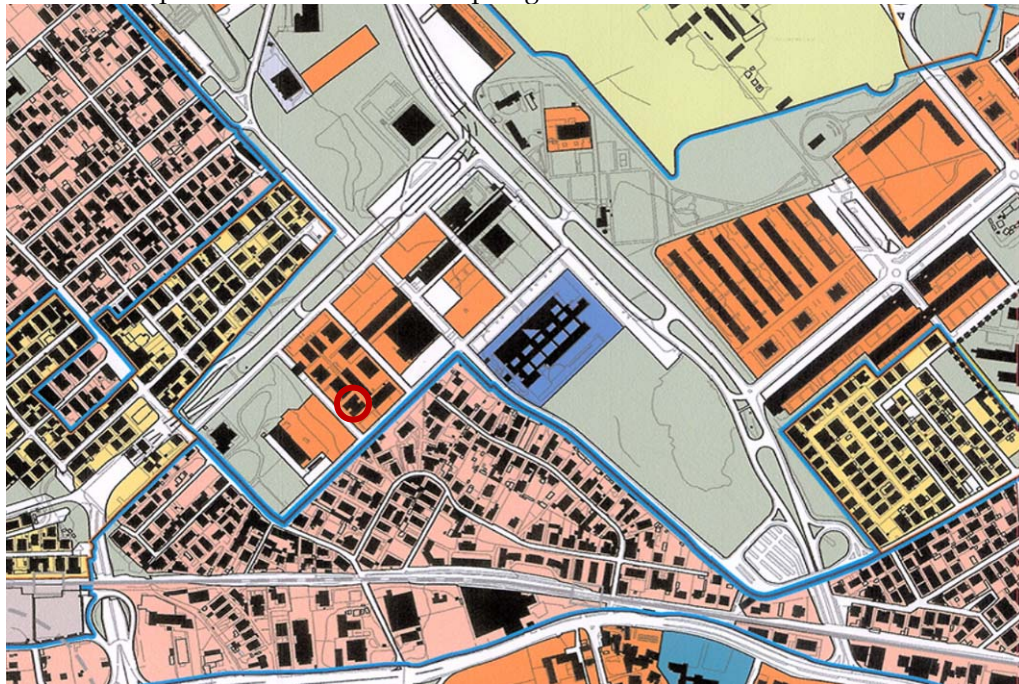
PRG Piano Regolatore Generale Sistemi e regole 1:10.000	Sistema insediativo Città consolidata Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3
Rete ecologica	Nulla
Carta della Qualità	Nulla
PTPR Piano territoriale Paesistico regionale	
Tavola A	Sistema del Paesaggio Insediativo Paesaggio degli Insediamenti Urbani
Tavola B	Aree urbanizzate del PTPR

PIANO REGOLATORE GENERALE SISTEMI E REGOLE 1:10.000 – FGL. 3.19

Sistema insediativo

Città consolidata

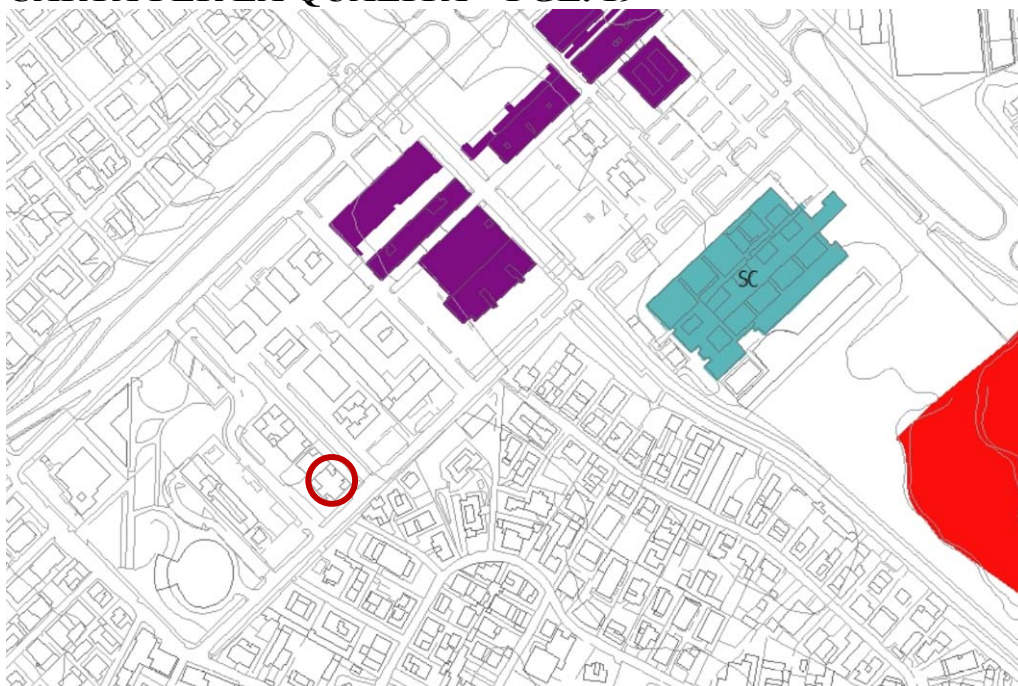
Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3



RETE ECOLOGICA – FGL. 4.19



CARTA PER LA QUALITÀ – FGL. 19



**PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE
SISTEMI DEL PAESAGGIO – Tav. A – FGL. 24_374**

Sistema del Paesaggio Insediativo
Paesaggio degli Insediamenti Urbani



BENI PAESAGGISTICI – Tav. B – FGL. 24_374

Aree urbanizzate del PTPR



L'Edificio 1, ove è posto l'appartamento oggetto della seguente relazione, è parte del piano di zona 22 Tor Bella Monaca- Comparto M9- Sottocomparto M9B, lotto B4 del Comune di Roma.

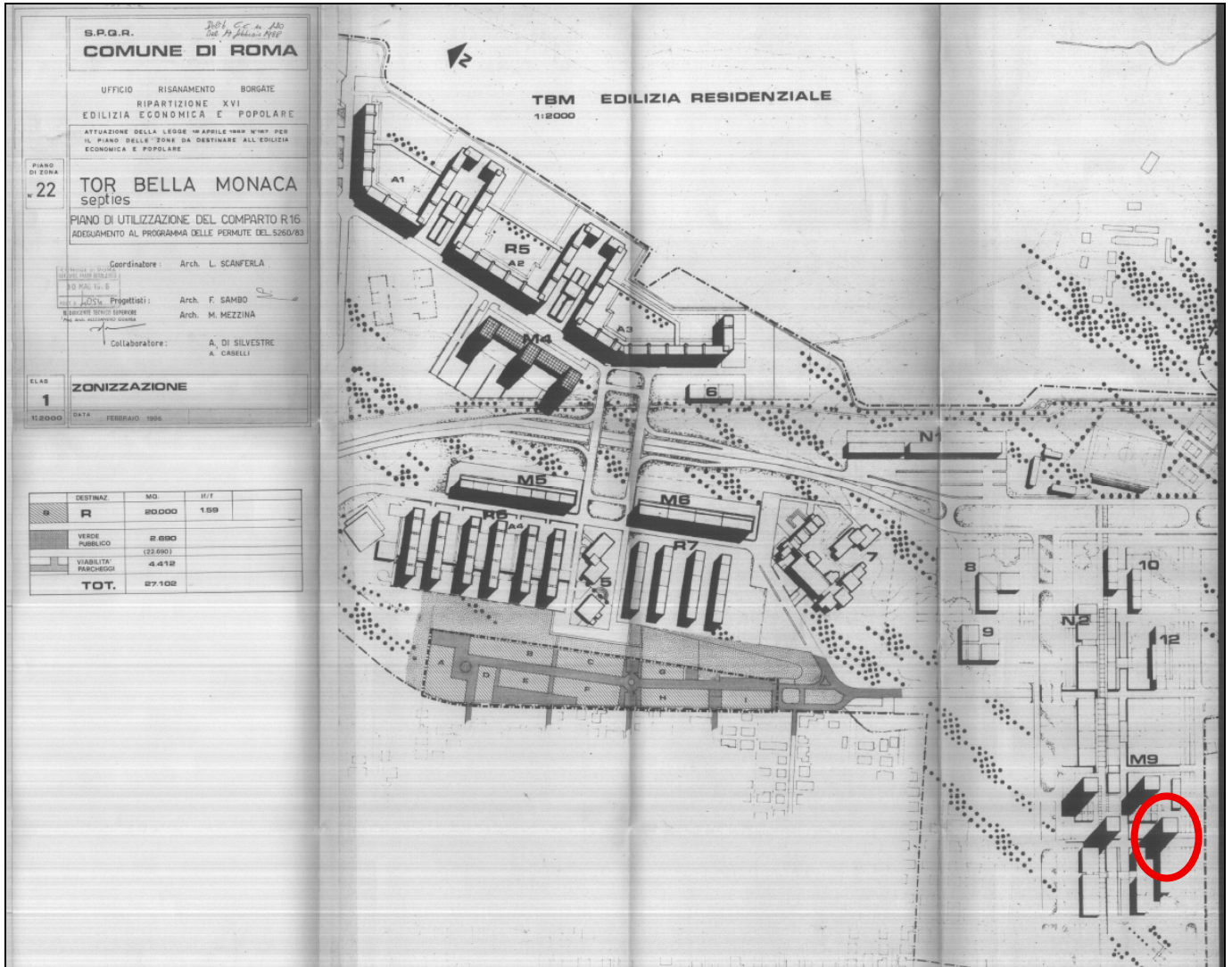


Tavola n.1/ Zonizzazione - PdZ 22- Tor Bella Monica- datata 30/05/1986 prot. n. 4054

In merito alla documentazione probante la legittimità delle preesistenze, si evidenzia che l'edificazione dell'Edificio 1, come riportato nell'atto di compravendita del 28/12/2011, risulta essere stata realizzata in virtù di:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Roma n. 613/C del 05/04/1983 rilasciata alla [redacted] "... per i lavori di complesso edilizio sull'area immobiliare sita in Roma alla Località Tor Bella Monaca Piano di zona 22 ..." a seguito di richiesta di primo progetto n. 31373 del 1982. (cfr allegato).

- Concessione Edilizia in variante rilasciata dal Comune di Roma n. 1064/C del 04/07/1985 rilasciata alla C [REDACTED] ... per i lavori di variante edificio della precedente Concessione n. 613/C del 05/04/1983 sull'area immobiliare sita in Roma alla Località Tor Bella Monaca Piano di zona 22 ...” a seguito di richiesta di ultimo progetto n. 54937 del 1984. (cfr allegato).

In data 15/01/1987 è stata rilasciata l'Abitabilità n. 6, a seguito di richiesta n.9719-A del 1986, per “... Edificio 1 sito in Via Domenico Parasacchi n. 206 e rilasciata alla [REDACTED]” in cui risultano le seguenti osservazioni “... l'uso dei locali autorimesse private è subordinato al rilascio del N.O. dell'Ufficio Prevenzioni del Comando PROV. V.V.F.F. di Roma da richiedersi a cura dell'interessato...”. (cfr fascicolo agibilità 54937/1984 allegata).

Si sottolinea che la suddetta documentazione è stata richiesta dalla scrivente tramite portale SIPRE, e più precisamente con Domanda di accesso informale ai documenti amministrativi del 29/01/2026 n. prot. 17503, con Domanda di accesso informale ai documenti amministrativi del 29/01/2026 n. prot. 17515 e con Domanda di accesso informale ai documenti amministrativi del 02/02/2026 n. prot. 19936.

Dalla Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Roma n. 613/C del 05/04/1983 si evince “... Atto d'obbligo vincolo lotto, parcheggio condominiale, verde, giardino pensile, piano pilotis, destinazione d'uso piano seminterrato ed interrato a servizio residenze e negozi, destinazione d'uso di tutte le parti commerciali, parcheggio pubblico, stipulare conversione di suddetti Delib. C.C. 5310/81 a realizzare i percorsi pedonali coperti e scoperti e tutte le altre sistemazioni esterne per parte propria competenza e a sottostare a tutti gli obblighi inerenti i parcheggi privati sottostanti, i parcheggi pubblici al piano che l'amministrazione riterrà di dover imporre – not. Cinotti- trascr. 17/1/1983 n. 2361 part ...”.

Dalla Concessione Edilizia in variante rilasciata dal Comune di Roma n. 1064/C del 04/07/1985 si evince che “... Atto d'obbligo parcheggio condominiale e box al servizio delle residenze, parcheggio al servizio uffici e negozi, destinazione d'uso piano servizio seminterrato terra e primo, superfici a portico – not. Cinotti- trascr. 6/5/1985 n. 23629, purché, visto atto d'obbligo per destinazione d'uso locali piano terreno, con particolare riferimento al locale cantina, al servizio edificio- Not. Cinotti- trascr. 5/6/1985 n. 28825...”.

Pertanto urbanisticamente rilevante ai fini della consistenza dell'appartamento è la planimetria catastale presentata in data 29/11/1985, successiva al rilascio della concessione edilizia in variante n. 1064/C del 04/07/1985.

A seguito di sopralluogo la scrivente ha riscontrato difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'appartamento datata appunto 29/11/1985.

Infatti il bagno 2 presenta una diversa morfologia che ha comportato un aumento della superficie della camera da letto 3, dotata di nuovo accesso. Inoltre è stato ricavato un vano dispensa tramite la realizzazione di un tramezzo nella zona ingresso, mentre la zona pranzo e cucina sono divenute un unico ambiente, mediante la demolizione del divisorio.

Il tutto come meglio descritto nel grafico allegato e che si riporta di seguito in sintesi.

Al fine di considerare l'appartamento conforme dal punto di vista urbanistico/edilizio sarà necessario presentare, presso il Municipio VI del Comune di Roma, una CILA in sanatoria per la corretta distribuzione interna e Variazione Docfa, sostenendo una spesa complessiva ipotetica di circa € 3.000,00, comprensiva di spese ed oneri del professionista.

Detta somma verrà posta in decurtazione dal valore finale di stima ed è da considerarsi una spesa a cura ed onere dell'aggiudicatario.

6. STATO OCCUPATIVO DEL BENE

Alla data del sopralluogo del 26/01/2026, il bene risultava occupato dal [REDACTED] dalla moglie [REDACTED] e dal n. [REDACTED]

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalla visura ipotecaria allegata in capo all'immobile (fgl 1020 p.la 85 sub 14), datata 25/02/2026, risultano le formalità di seguito elencate:

1) Iscrizione del 27/01/2012 – Gen. 9856 Part. 1128

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di mutuo per Notaio Faraone in data 28/12/2011 rep n. 8377/4995 a favore di [REDACTED] gravante sull'immobile oggetto di relazione ubicato in Roma alla via Domenico Parasacchi n. 206 ed identificato al fgl 1020 p.la 85 sub 14 cat. A/3.

2) Trascrizione del 28/07/2025 – Gen. 100223 Part. 72817

Atto Giudiziario- Sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione controllata del 16/07/2025, Tribunale di Roma rep. 689/2025 in [REDACTED], relativo all'immobile oggetto di relazione ubicato in Roma alla via Domenico Parasacchi n. 206 ed identificato al fgl 1020 p.la 85 sub 14 cat. A/3.

8. VERIFICA ESISTENZA DI PESI O ONERI DI ALTRO TIPO

Il fabbricato, di cui fa parte il bene oggetto di stima, non insiste su aree demaniali, e sullo stesso non grava censo, livello e uso civico.

9. CONDOMINIO

E' prevista una gestione condominiale con mandato affidato ad un amministratore che redige un bilancio circa le spese ordinarie e straordinarie, come riportato nella mail a firma dell'Amministratore dott.ssa Tiziana Severa per Condominio Via Domenico Parasacchi 206, e relativa all'appartamento oggetto di relazione.

All'appartamento sono stati assegnati 17,58/1000 millesimi, individuato nella tabella millesimale con Tabella C.

Si sottolinea che le quote condominiali situazione versamenti per l'unità immobiliare A/3 sono pari a:

- Per l'appartamento (sub 14) interno 3 sono previste n. 4 rate annuali di cui tre pari ad € 309,88 ed una pari ad € 309,90.

Relativamente alle spese ordinarie e straordinarie, risulta la seguente morosità di complessivi € 9.501,53, come da dichiarazione dell'amministratore condominiale allegata.

Si allega il Verbale di deposito di Regolamento di Condominio del 9/9/1986 ai nn. 25703/6619, per notar Cinotti "... *del complesso immobiliare in Roma, località Tor Bella Monaca, Piano di Zona 22, Comparto M9, Sottocomparto M9B, lotto B4, costituito da due distinti fabbricati destinati uno ad abitazioni ed uffici, e l'altro a centro commerciale, edificato dalla società* [REDACTED] *spa, su area distinta in Catasto Terreni al fgl 1020 p.lle 4217, 4219, e 85...*". (cfr allegato)

10. VALUTAZIONE DEL BENE

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'Estimo, inteso come "l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e valida formulazione del giudizio di stima, del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima".

Preso atto della natura, della consistenza e destinazione dell' immobile, tenuto conto dello stato occupativo, dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova, delle particolari finiture che ha, considerata la zona urbana ove è situato ed il suo grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili o similmente ubicati assumendo opportune informazioni presso le agenzie immobiliari che esercitano nella zona, eseguiti i conteggi delle superfici utili, ricercati i più probabili redditi che l' immobile è suscettibile di produrre in rapporto alla loro destinazione ed ubicazione, tenuto conto che **la valutazione deve riguardare il solo Diritto di Superficie** in quanto l' unità immobiliare oggetto di stima, fa parte di un fabbricato edificato su terreno che è di proprietà del Comune di Roma che con Convenzione Edilizia a firma del notaio Cinotti stipulata il 27/10/1983 e trascritta il 17/11/1983 al n. 57569 di formalità e successivo atto di rettifica della Convenzione per notar Cinotti del 27/03/1984 e trascritta il 29/03/1984 al n. 22498 di formalità, si rimanda a quanto dettagliato nel Quesito 4 della presente relazione, tra il Comune di Roma parte concedente e titolare dell'area e Società CDB Immobiliare Costruzioni spa, veniva concesso il diritto di proprietà superficaria per 99 anni su aree comprese nel piano di zona 22 Tor Bella Monaca- Comparto M9/Sottocomparto M9B Lotto B4 dal Comune di Roma.

In merito alla durata del diritto del superficario, detta assegnazione del terreno, veniva regolata, ex art.35 della **legge 865/1971** riportando la durata di anni 99.

Quanto sopra esposto incide sul valore di stima finale.

In merito al prezzo massimo di cessione si evidenzia che quanto stabilito dalle SS.UU Cass. 1835/15 si applica esclusivamente alle vendite tra privati; 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 all'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 prezzo massimo di cessione stabilito in convenzione edilizia, a quello di un immobile in piena proprietà e, al contrario di quest'ultimo, diminuisce nel tempo con l'approssimarsi della scadenza della concessione del diritto di superficie.

L'importo da corrispondere per l'acquisto dell'area viene calcolato in base ai valori di stima stabiliti nella Delibera di Assemblea Capitolina, cui viene sottratto quanto già corrisposto,

alla stipula della convenzione di assegnazione delle aree, per l'acquisizione del "diritto di superficie", rivalutato secondo gli indici ISTAT.

Ai fini della determinazione del valore del diritto superficario la scrivente ha utilizzato il criterio analitico. La stima analitica del diritto di superficie si basa sul principio della capitalizzazione dei redditi futuri che il titolare (superficiario) potrà trarre dal bene per la durata del diritto.

Per il calcolo di detto valore realizzato dal superficiario la scrivente ha proceduto ad autonoma stima effettuata, confrontando i beni con altri ad esso comparabili, correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, determinando il valore finale del diritto superficario per mq. di **superficie commerciale** scaturita da:

1. la somma delle superfici calpestabili ragguagliate con incremento del 10% dovute all'ingombro dei tramezzi e murature perimetrali,
2. il coefficiente di piano che varia da 0,90 per il piano terra/rialzato ad 1,05 per l'ultimo piano,
3. coefficiente di esposizione che varia da 0,85 per le esposizioni a Nord ad 1 per le esposizioni a Sud (questo parametro viene assegnato in funzione del numero maggiore di esposizione dei vari ambienti),

ivi compreso le parti comuni e le pertinenze, tenendo conto di quanto descritto in tutta la relazione e dei seguenti parametri oggettivi:

- costo di costruzione attuale per un bene simile;
- prezzi medi di mercato di fabbricati di eguali caratteristiche;
- attuale stato dell'immobile, con particolare riferimento allo stato degli impianti, gli infissi e le finiture in genere;
- periodo di edificazione e tecnica costruttiva;
- localizzazione del bene;
- situazione urbanistica del bene;
- condizioni manutentive dell'immobile e relativo stato d'uso,
- deprezzamento in base all'età dell'edificio come indicato nell'art. 1) della convenzione edilizia,
- prezzo massimo di cessione degli alloggi è determinato in £ 280.000 per mq. maggiorato del 10% = £. 308.000 (riferimento art. 1 della Convenzione del 1983), rivalutato dal Febbraio 1976 al Marzo 2026 = € 1.867,31al mq.

Pur in presenza delle suddette potenzialità evolutive, la valutazione del bene sarà effettuata tenendo conto della attuale condizione giuridica dello stesso, caratterizzata dalla permanenza dei vincoli convenzionali, nonché delle potenzialità di evoluzione del relativo regime, adottando un criterio prudenziale idoneo a riflettere sia i limiti attuali sia le prospettive future.

DETERMINAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN BASE ALLA STIMA ANALITICA

Il valore del diritto di superficie si determina sulla base della formula di matematica finanziaria dell'accumulazione finale dei redditi posticipati a tempo determinato.

Occorre considerare che, vi sono ancora 43 anni residui prima della scadenza del diritto di superficie considerando l'anno di stipula della Convenzione nel 1983.

Il criterio per calcolare il valore del diritto di superficie V_{ds} è :

$$V_{ds} = R * (q^n - 1) / r q^n$$

R= reddito netto ricavabile dall'immobile

$q = 1+r$

r = saggio di capitalizzazione

n = durata del diritto di superficie (residua della convenzione) = 43 anni al 2026 dal 1983

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

Data della convenzione: 27.10.1983

Abitazioni civili: val. locativi = €/mq mese 7,00-10,00; valore mercato Piena Proprietà €/mq da 1.250,00 a 1.850,00

Fonte: BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI- AGENZIA DELLE ENTRATE I semestre 2025 – Fascia/Zona: Suburbana/Torre Angela - cod. zona E15

Ministero dell'Economia e delle Finanze


ITA ENG

agenzia entrate

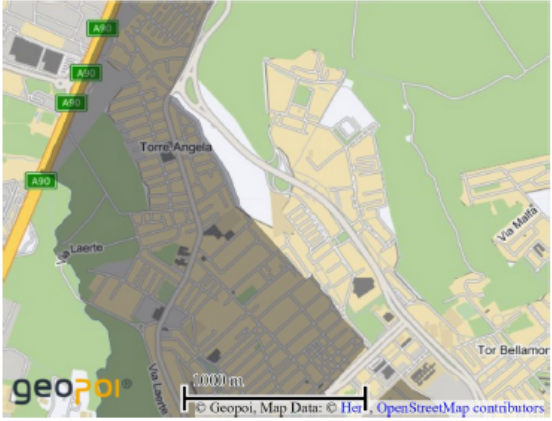
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
 Provincia: ROMA
 Comune: ROMA
 Fascia/zona: Suburbana/
 Codice zona: TORRE%20ANGELA%20(VIA%20DEL%20TORRACCIO%20DI%20TORRE%20ANGELA)
 Microzona: 157
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni




Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1450	2100	L	7,5	10,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1250	1850	L	7	10	L
Box	Normale	650	950	L	4	5,8	L
Posti auto coperti	Normale	500	700	L	3,3	4,8	L
Posti auto scoperti	Normale	300	450	L	2	3	L





CONCLUSIONI


In ossequio al mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma, la sottoscritta ritiene di aver eseguito tutte le operazioni necessarie per rispondere ai termini del mandato conferitogli rimanendo sempre a disposizioni per ulteriori chiarimenti ed estensioni qualora si rendessero necessari.


Allegati:


 GRAFICI


 IMMAGINI


 Allegato-Sub-B-e-Sub-C-Dichiarazione-e-Relazione-Asseverata-Semplificazione-Decreto-MEF_REV


 Annotazione 2012 donazione 2004


 ATTO COMPRAVENDITA DEL 2011


 ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 1987


 Atto di rettifica convenzione comune di roma del 27_3_84


 Comunicazioni mail relative a prezzo massimo di cessione


 Concessione 1983_613_C


 Convenzione comune di roma 27_10_83


 DOCUMENTAZIONE CATASTALE


 Fascicolo di agibilità 54937-84


 Ispezione ipotecaria sub 14


 istanza di liquidazione


 Nota donazione 2004


 Regolamento Condominio


 Relazione ipocatastale ex art. 567


 Richieste accesso agli atti urbanistici


 Roma Capitale _ Sito Istituzionale _ Prezzi massimi di cessione alloggi

 Roma Capitale _ Sito Istituzionale _ Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

 Situazione versamenti condominio Ahmed Bakar

 Variante 1985_1064_C

 Verbale 26_01_26_signed

 Visura Agibilità EDIFICIO 1

Roma 11/05/2026

L' Esperto stimatore

Arch. Luisa Cannavacciuolo