
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Laurelli Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 781/2021 del R.G.E.
promossa da

contro

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FRAINE 80, scala D, interno 6, piano 2	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine 86, piano S1.....	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FRAINE 80, scala D, interno 6, piano 2	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine 86, piano S1.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FRAINE 80, scala D, interno 6, piano 2	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine 86, piano S1.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FRAINE 80, scala D, interno 6, piano 2	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine 86, piano S1.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FRAINE 80, scala D, interno 6, piano 2	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine 86, piano S1.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FRAINE 80, scala D, interno 6, piano 2	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine 86, piano S1.....	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FRAINE 80, scala D, interno 6, piano 2.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine 86, piano S1	10
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FRAINE 80, scala D, interno 6, piano 2.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine 86, piano S1	11
Patti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FRAINE 80, scala D, interno 6, piano 2.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine 86, piano S1	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FRAINE 80, scala D, interno 6, piano 2.....	11



Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine 86, piano S1	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FRAINE 80, scala D, interno 6, piano 2.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine 86, piano S1	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FRAINE 80, scala D, interno 6, piano 2.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine 86, piano S1	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FRAINE 80, scala D, interno 6, piano 2.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine 86, piano S1	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FRAINE 80, scala D, interno 6, piano 2.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine 86, piano S1	13
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FRAINE 80, scala D, interno 6, piano 2.....	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine 86, piano S1	15
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FRAINE 80, scala D, interno 6, piano 2.....	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine 86, piano S1	17
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FRAINE 80, scala D, interno 6, piano 2.....	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine 86, piano S1	18
Regolarità edilizia	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FRAINE 80, scala D, interno 6, piano 2.....	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine 86, piano S1	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FRAINE 80, scala D, interno 6, piano 2.....	20
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine 86, piano S1	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto 1	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 781/2021 del R.G.E.	25
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 104.297,60	25





INCARICO

In data 30/06/2022, il sottoscritto Arch. Laurelli Paola, con studio in Via Balabanoff, 112 - 00155 - Roma (RM), email paolalaurelli16@gmail.com, PEC p.laurelli@pec.archrm.it, Tel. 06 4070153, Fax 06 3226128, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FRAINE 80, scala D, interno 6, piano 2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine 86, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE 80, SCALA D, INTERNO 6, PIANO 2

Trattasi di un appartamento sito al 2° piano con cantina, D6, unitamente accatastata, in un complesso immobiliare nell'estrema periferia est di Roma, nella zona di Lunghezza.

La palazzina, in ottimo stato di manutenzione, è rivestita in cortina bianca nella zona balconi e rossa nelle altre parti; il vano scala e la scala hanno pavimento e rivestimento in marmo, ed lo stabile condominiale è servito da ascensore ai piani.

L'appartamento al suo interno ha pavimentazione in ceramica, pareti tinteggiate, infissi a tenuta in PVC color legno, forniti di grate in ferro di protezione, impianto di riscaldamento autonomo e condizionamento.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo nell'appartamento è avvenuto in data 05/12/2022 alle ore 10,30. Ci ha aperto un convivente della signora *****.

Durante il sopralluogo il sottoscritto ha preso visione dell'appartamento e della cantina, ha rilevato alcune misure, scattato delle fotografie e verificato lo stato dei luoghi.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE 86, PIANO S1

Trattasi di posto auto sito al piano S1 di autorimessa condominiale con rampa al civico 86 di Via Fraine. Il posto auto ha una superficie di mq. 13,00.

Le murature sono grezze con blocchi di cemento alleggerito a vista e la pavimentazione è stata realizzata con una gettata di cemento colorato rosso.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso al posto auto è avvenuto il 05/12/2022 alle ore 10,30.

Nel sopralluogo il sottoscritto ha verificato la corrispondenza con la planimetria catastale, preso alcune misure e scattato delle fotografie.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FRAINE 80, scala D, interno 6, piano 2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine 86, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE 80, SCALA D, INTERNO 6, PIANO 2

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE 86, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE 80, SCALA D, INTERNO 6, PIANO 2

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

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****

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

- ***** (Proprietà superficiaria 1/1)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE 86, PIANO S1

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

- ***** (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: *****

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

- ***** (Proprietà superficiaria 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE 80, SCALA D, INTERNO 6, PIANO 2

L'appartamento ha i seguenti confini in senso orario, partendo dalla porta di ingresso: appartamento interno D5, distacco su area esterna condominiale, distacco su area esterna condominiale, scala condominiale e pianerottolo condominiale.

La cantina, con lo stesso procedimento ha i seguenti confini: muro perimetrale, muro perimetrale con l'autorimessa condominiale, cantina D5, corridoio di accesso alle cantine.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE 86, PIANO S1

Il posto auto coperto "D6", ubicato al piano S1 con ingresso da Fia Fraine,86, confina, ruotando in senso orario dal punto di accesso al posto auto: posto auto D7, muro perimetrale autorimessa confinante con le cantine, posto auto C12, area di manovra del piano autorimessa.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE 80, SCALA D, INTERNO 6, PIANO 2

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
---------------------	-------------------	-------------------	---------------------	--------------------------------	----------------	--------------



	Netta	Lorda		e		
Balcone scoperto	3,33 mq	3,33 mq	0,40	1,33 mq	2,70 m	2
Balcone scoperto	2,20 mq	2,20 mq	0,40	0,88 mq	2,70 m	2
Abitazione	44,73 mq	56,00 mq	1,00	56,00 mq	2,70 m	2
Cantina	5,43 mq	6,95 mq	0,20	1,39 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				59,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				59,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento è composto da un soggiorno/ingresso di forma regolare, di mq.20, con balcone di mq. 3.33 che affaccia su un prospetto laterale; un disimpegno di mq.1,10 immette sulla sinistra nella cucina, di mq. 7,39 con porta finestra che affaccia su balcone di mq.2,20, sulla destra nel bagno completo di mq.2,17 con finestra, e nella camera da letto di mq.14,07 con finestra.

L'altezza interna dell'appartamento é m.2,70.

La cantina ha una superficie utile di mq.5,43 e altezza interna di m.2,50.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE 86, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	13,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE 80, SCALA D, INTERNO 6, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali



Dal 28/02/2005 al 04/11/2005	***** *****- PROPRIETA' SUPERFICIARIA	Catasto Terreni Fg. 670, Part. 4645 Qualità ,
Dal 28/02/2005 al 04/11/2005	COMUNE DI ROMA - COSTITUZIONE DEL 28/02/2005	Catasto Terreni Fg. 670, Part. 4645 Qualità , Superficie (ha are ca) 15 are -30centiare
Dal 04/11/2005 al 29/03/2012	***** ***** PROPRIETA' SUPERFICIARIA 1000/1000	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 670, Part. 4925, Sub. 25, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 59 mq Rendita € 475,14 Piano 2°
Dal 29/03/2012 al 22/06/2021	***** ***** PROPRIETA' SUPERFICIARIA PER 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 670, Part. 4925, Sub. 25, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4 Superficie catastale 59 mq Rendita € 475,14 Piano 2°

Il COMUNE DI ROMA divenuto proprietario DEL DIRITTO DI PROPRIETA'SUPERFICIARIA di numerosi terreni in località LUNGHEZZINA pervenutigli dalla società ***** distinti al catasto terreni del Comune di Roma al foglio 670, particelle 4645, 4646,4456/C,4647, ha stipulato CONVENZIONE EDILIZIA 117 con la Società ***** - SOCIETA' PER AZIONI - DEL DIRITTO DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA. Per questo motivo presso il catasto terreni sono state operati frazionamenti delle particelle dei terreni che hanno portato alla identificazione catastale come indicata al Catasto fabbricati per l'immobile pignorato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE 86, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/02/2005 al 04/11/2005	***** ***** Proprietà superficiaria 100/100	Catasto Fabbricati Fg. 670, Part. 4925, Sub. 49, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 13 Superficie catastale 14 mq Rendita € 44,98 Piano S1
Dal 28/02/2005 al 04/11/2005	Comune di ROMA - Costituzione del 28/02/2005 Pratica RM0146237 - (n.1809.1/2005) diritto del concedente 100/100	Catasto Fabbricati Fg. 670, Part. 4925, Sub. 49, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 13 Superficie catastale 14 mq Rendita € 44,98 Piano S1
Dal 04/11/2005 al 29/03/2012	***** ***** - C.F.- *****- Proprietà superficiaria per 1000/1000.	Catasto Fabbricati Fg. 670, Part. 4925, Sub. 49, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 13 Superficie catastale 14 mq Rendita € 44,98 Piano S1
Dal 29/03/2012 al 22/06/2021	***** ***** C.F.- *****- Proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 670, Part. 4925, Sub. 49, Zc. 6 Categoria C6



	superficiaria per 1/1 in regime di separazione dei beni	Cl.11, Cons. 13 Superficie catastale 14 mq Rendita € 44,98 Piano S1
--	---	--

Il COMUNE DI ROMA divenuto proprietario DEL DIRITTO DI PROPRIETA'SUPERFICIARIA di numerosi terreni in località LUNGHEZZINA pervenutigli dalla società ***** distinti al catasto terreni del Comune di Roma al foglio 670, particelle 4645, 4646,4456/C,4647, ha stipulato CONVENZIONE EDILIZIA 117 con la Società ***** - SOCIETA' PER AZIONI - DEL DIRITTO DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA. Per questo motivo presso il catasto terreni sono state operati frazionamenti delle particelle dei terreni che hanno portato alla identificazione catastale come indicata al Catasto fabbricati per l'unità pignorata.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE 80, SCALA D, INTERNO 6, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	670	4925	25	6	A2	4	4	59 mq	475,14 €	2	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE 86, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	670	4925	49	6	C6	11	13 mq	14 mq	44,98 €	S1	

Corrispondenza catastale



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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE 80, SCALA D, INTERNO 6, PIANO 2

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE 86, PIANO S1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE 80, SCALA D, INTERNO 6, PIANO 2

Non risultano contratti di locazione in essere, in quanto l'unità immobiliare é utilizzata dalla signora ***** e dai suoi famigliari.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE 86, PIANO S1

Non risultano contratti di locazione in essere, in quanto l'unità immobiliare é utilizzata dalla signora ***** e dai suoi famigliari.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE 80, SCALA D, INTERNO 6, PIANO 2

L'appartamento in sede di sopralluogo é risultato in buono stato di conservazione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE 86, PIANO S1

Il posto auto, in sede di sopralluogo il 05/12/2022 era in buone condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE 80, SCALA D, INTERNO 6, PIANO 2



L'unità immobiliare e le sue pertinenze sono inserite in un contesto condominiale: sono parti comuni l'ingresso al fabbricato, il vano scala, il vano ascensore, l'accesso ai vani cantina e le parti a verde annesse al fabbricato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE 86, PIANO S1

Il POSTO AUTO é inserito all'interno di una autorimessa condominiale: sono parti comuni il cancello di accesso, e le aree di manovra ai singoli posti auto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE 80, SCALA D, INTERNO 6, PIANO 2

Con atto notarile pubblico del 27/10/2003, Notaio BISSI Renato, Rep.41797, Trascritto a Roma il26/11/2003 Nr. gen.104336 Nr. part.68042 A FAVORE di *****
***** - ***** S.P.A.

per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA,

CONTRO il COMUNE DI ROMA relativamente al DIRITTO DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA.

Come recita l'ATTO TRA VIVI -CONVENZIONE EDILIZIA 117 - alla pagina 4 dell'ispezione ipotecaria: "..La parte concessionaria prende inoltre atto e accetta che i lotti di terreno ricompresi in detto comparto "E/P", sono gravati a causa della progettazione unitaria di comparto di cui al successivo art.7, di SERVITU' PREDIALI PERPETUE RECIPROCHE DI PASSAGGIO SIA PEDONALE CHE CARRABILE E DI CANALIZZAZIONE DEI PUBBLICI SERVIZI IN FAVORE DELLE ERIGENDE CUBATURE SULL'INTERO COMPARTO "E", IL TUTTO DA ESERCITARSI NEI LUOGHI A CIO' DESTINATI DALLE CONCESSIONI EDILIZIE E RISULTANTI DAI PROGETTI APPROVATI E RELATIVA PLANIMETRIA DI COORDINAMENTO".

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE 86, PIANO S1

Con atto notarile pubblico del 27/10/2003, Notaio BISSI Renato, Rep.41797, Trascritto a Roma il26/11/2003 Nr. gen.104336 Nr. part.68042 A FAVORE di *****
***** - ***** S.P.A.

per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA,

CONTRO il COMUNE DI ROMA relativamente al DIRITTO DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA.

Come recita l'ATTO TRA VIVI -CONVENZIONE EDILIZIA 117 - alla pagina 4 dell'ispezione ipotecaria: "..La parte concessionaria prende inoltre atto e accetta che i lotti di terreno ricompresi in detto comparto "E/P", sono gravati a causa della progettazione unitaria di comparto di cui al successivo art.7, di SERVITU' PREDIALI PERPETUE RECIPROCHE DI PASSAGGIO SIA PEDONALE CHE CARRABILE E DI CANALIZZAZIONE DEI PUBBLICI SERVIZI IN FAVORE DELLE ERIGENDE CUBATURE SULL'INTERO COMPARTO "E", IL TUTTO DA ESERCITARSI NEI LUOGHI A CIO' DESTINATI DALLE CONCESSIONI EDILIZIE E RISULTANTI DAI PROGETTI APPROVATI E RELATIVA PLANIMETRIA DI COORDINAMENTO".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE 80, SCALA D, INTERNO 6, PIANO 2

L'immobile, ove è ubicata l'unità immobiliare pignorata, ha orientamento EST/OVEST e le seguenti caratteristiche costruttive:



fondazioni solai e strutture in elevazione in Cemento Armato; muri perimetrali in laterizio a cassa vuota con intercapedine e rivestimento in cortina bicolore bianco/rosato; l'altezza interna degli appartamenti è m.2,70, quella delle cantine h.2,50.

La copertura degli appartamenti è a terrazzo praticabile, mentre i vani scala e i vani ascensore hanno una copertura a falda in tegole, in elevazione di 1 piano sui terrazzi di copertura.

Le parti comuni, vano scala ingresso e pianerottoli, sono rifinite in marmo chiaro e le pareti tinteggiate; il piano S1 ha invece pavimento in gettata di cemento e murature in blocchetti senza intonaco.

All'interno l'appartamento è rifinito con pavimentazioni in ceramica, bagno e cucina rivestiti in ceramica anche sulle pareti, altre stanze rifinite ad intonaco per interni tinteggiato, gli infissi sono in PVC con avvolgibili, gli impianti sono stati eseguiti sotto traccia ed in conformità alla normativa vigente all'atto dell'edificazione.

Lo stato generale di manutenzione è BUONO.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE 86, PIANO S1

L'immobile, ove è ubicato il posto auto pignorato, ha le seguenti caratteristiche costruttive:

fondazioni solai e strutture in elevazione in Cemento Armato; muri perimetrali in laterizio a cassa vuota con intercapedine e rivestimento in cortina bicolore bianco/rosato; l'altezza interna del piano S1 per i posti auto è pari a m.h.2,50.

All'interno il piano S1 ha pavimento in gettata di cemento e murature in blocchetti senza intonaco.

Lo stato di manutenzione generale è BUONO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE 80, SCALA D, INTERNO 6, PIANO 2

L'immobile risulta occupato da:

***** nata a ***** - diritto di proprietà superficaria dell'1/1- ESECUTATA -
***** nata a ***** - figlia minorenni NON ESECUTATA -
***** a ***** il ***** - convivente NON ESECUTATO;

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE 86, PIANO S1

Il POSTO AUTO, in sede di sopralluogo, risultava libero, ma usufruibile da:

***** nata a ***** - diritto di proprietà superficaria dell'1/1- ESECUTATA -
***** nata a ***** - figlia minorenni NON ESECUTATA -
***** nato a ***** il ***** - convivente NON ESECUTATO.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE 80, SCALA D, INTERNO 6, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/10/2003 al 28/02/2005	COMUNE DI ROMA - sede in Roma - C.F.02438750586 - DIRITTO DEL CONCEDENTE PER 100/100 Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	COSTITUZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/02/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/02/2005 al 04/11/2005	***** ***** ***** , proprietà superficiaria. Codice Fiscale/P.IVA: *****	CONVENZIONE EDILIZIA 117			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BISSI RENATO	26/11/2003	41797	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE ROMA 1	26/11/2003	104336	68042
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/11/2005 al 29/03/2012	***** ***** ***** , proprietario per QUOTA SUPERFICIARIA per 1000/1000. Codice Fiscale/P.IVA: *****	ATTO TRA VIVI DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BISSI RENATO	04/11/2005	44017	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 29/03/2012 al 22/06/2021	***** ***** ***** ***** proprietà superficaria per 1/1, in regime di separazione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA: *****	ATTO TRA VIVI DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PERROTTA GIANCARLO	29/03/2012	77618	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO ROMA 1	24/04/2012	31754	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non sono presenti altri atti successivi alla data del pignoramento.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE 86, PIANO S1

Dal 28/02/2005 al 04/11/2005	COMUNE DI ROMA, , COSTITUZIONE DEL 28/02/2005 RM0146237, Diritto del concedente per 100/100 Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Atti			
		COSTITUZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/02/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non sono presenti altri atti successivi alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE 80, SCALA D, INTERNO 6, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile pubblico
Iscritto a Roma il 02/03/2004
Reg. gen. 5010 - Reg. part. 5010
Importo: € 8.264.000,00
A favore di BANCA delle MARCHE
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.132.000,00
Note: Annotazione di frazionamento in quota, come da atto notarile pubblico a rogito Zecca Maria Luisa, Notaio in Roma, in data 23/06/2005 rep.70256, annotata il 19/02/2007 al n.15227 di formalità; -Lotto n.17 Foglio 670 p.lla 4925 sub 25-49: somma iscritta €.116.000= Somma capitale €.58.400=
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione gar. mutuo f
Iscritto a Roma il 24/04/2012
Reg. gen. 5443 - Reg. part. 5443
Importo: € 232.927,20
A favore di INTESASANPAOLO S.P.A.
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 116.463,60
Rogante: Notaio Perrotta Giancarlo
Data: 29/03/2012
N° repertorio: 77619
N° raccolta: 25751

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma il 07/07/2021
Reg. gen. 62358 - Reg. part. 62358
A favore di INTESASANPAOLO S.P.A.
Contro *****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE 86, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile pubblico
Iscritto a Roma il 02/03/2004
Reg. gen. 5010 - Reg. part. 5010
Importo: € 8.264.000,00
A favore di BANCA delle MARCHE
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.132.000,00
Note: Annotazione di frazionamento in quota, come da atto notarile pubblico a rogito Zecca Maria Luisa, Notaio in Roma, in data 23/06/2005 rep.70256, annotata il 19/02/2007 al n.15227 di formalità; -Lotto n.17 Foglio 670 p.lla 4925 sub 25-49: somma iscritta €.116.000= Somma capitale €.58.400=
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione gar. mutuo f
Iscritto a Roma il 24/04/2012
Reg. gen. 5443 - Reg. part. 5443
Importo: € 232.927,20
A favore di INTESASANPAOLO S.P.A.
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 116.463,60
Rogante: Notaio Perrotta Giancarlo
Data: 29/03/2012
N° repertorio: 77619
N° raccolta: 25751

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma il 07/07/2021
Reg. gen. 62358 - Reg. part. 62358
A favore di INTESASANPAOLO S.P.A.
Contro *****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE 80, SCALA D, INTERNO 6, PIANO 2

Dagli accertamenti effettuati preso il Portale del Comune di Roma, tramite la piattaforma "Sistema informativo Territoriale" - NIC (Nuova Infrastruttura Cartografica) - in data 05/04/2023 e con l'approssimazione, dovuta alle letture delle tavole urbanistiche ivi riportate, in base alle previsioni del P.R.G. del Comune di Roma, approvato con delibera Comunale n.18 del 12/02/2008, nonché dalla successiva delibera del Commissario Straordinario, con i poteri dell'Assemblea Capitolina, n.48 del 07/06/2016 recante tra l'altro "a) Disegno



definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistemi e Regole" e "Rete Ecologica" del P.R.G. '08", l'immobile identificato presso l'Agenzia delle entrate - territorio - catasto fabbricati al Foglio 670, particella 4925 sub 25, ricade in: Sistemi e Regole 1:10.000, tavola 3a 13 - Città della trasformazione - Ambiti di trasformazione ordinaria.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE 86, PIANO S1

Dagli accertamenti effettuati presso il Portale del Comune di Roma, tramite la piattaforma "Sistema informativo Territoriale" - NIC (Nuova Infrastruttura Cartografica) - in data 05/04/2023 e con l'approssimazione, dovuta alle letture delle tavole urbanistiche ivi riportate, in base alle previsioni del P.R.G. del Comune di Roma, approvato con delibera Comunale n.18 del 12/02/2008, nonché dalla successiva delibera del Commissario Straordinario, con i poteri dell'Assemblea Capitolina, n.48 del 07/06/2016 recante tra l'altro "a) Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistemi e Regole" e "Rete Ecologica" del P.R.G. '08", l'immobile identificato presso l'Agenzia delle entrate - territorio - catasto fabbricati al Foglio 670, particella 4925 sub 25, ricade in: Sistemi e Regole 1:10.000, tavola 3a 13 - Città della trasformazione - Ambiti di trasformazione ordinaria.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE 80, SCALA D, INTERNO 6, PIANO 2

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile, ove sono ubicati i beni pignorati, ha ottenuto Concessione edilizia N.35, prot.24, dal Comune di Roma in data 22.01.2003. Successivamente è stata presentata Denuncia Inizio attività il 30.12.2003 Prot.81693, relativamente agli edifici A e B, comprendenti n.48 appartamenti + 12 uffici + 48 cantine +48 posti auto interrati coperti + n.16 posti auto scoperti +locali condominiali.

Le abitazioni presenti - sono da considerarsi abitazioni non di lusso secondo i criteri del Decreto Ministeriale dei Lavori Pubblici del 2.08.1969.

E' stata presentata domanda di agibilità in data 02/08/2005 con Prot.51263.

Il progetto è stato presentato dalla società ***** , che ha anche stipulato convenzione edilizia con il Comune di Roma trascritta il 26/11/2003 al n°.68042 di formalità, Notaio Bissi 27/10/2003 Rep.41797.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



L'immobile è stato edificato tra il 2003, periodo dei titoli edilizi e il 2005, anno di richiesta dell'agibilità. Il sottoscritto ha fatto richiesta presso il SIPRE di visura del progetto approvato per la verifica della regolarità edilizia, ma non è stato trovato il fascicolo; nè è stata trovata la D.I.A. successivamente presentata. Il sottoscritto non può quindi certificare la regolarità edilizia dell'immobile, in quanto non ha potuto confrontare lo stato di fatto con il progetto approvato; può solo dichiarare che la planimetria catastale, dell'appartamento e della cantina, depositata con protocollo RM146237 del 28/02/2005 è conforme allo stato attuale dell'appartamento.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE 86, PIANO S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile, ove è ubicato il posto auto pignorato, ha ottenuto Concessione edilizia N.35, prot.24, dal Comune di Roma in data 22.01.2003. Successivamente è stata presentata denuncia Inizio attività il 30.12.2003 Prot.81693, relativamente agli edifici A e B, comprendenti n.48 appartamenti + 12 uffici + 48 cantine +48 posti auto interrati coperti + n.16 posti auto scoperti +locali condominiali.

Le abitazioni presenti - sono da considerarsi abitazioni non di lusso secondo i criteri del Decreto Ministeriale dei Lavori Pubblici del 2.08.1969.

E' stata presentata domanda di agibilità in data 02/08/2005 con Prot.51263.

Il progetto è stato presentato dalla società ***** _ ***** , che ha anche stipulato convenzione edilizia con il Comune di Roma trascritta il 26/11/2003 al n°.68042 di formalità, Notaio Bissi 27/10/2003 Rep.41797.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile è stato edificato tra il 2003, periodo dei titoli edilizi e il 2005, anno di richiesta dell'agibilità. Il sottoscritto ha fatto richiesta presso il SIPRE di visura del progetto approvato per la verifica della regolarità edilizia, ma non è stato trovato il fascicolo; nè è stata trovata la D.I.A. successivamente presentata. (vedi allegati).

Il sottoscritto non può quindi certificare la regolarità edilizia dell'immobile, può solo confermare che la planimetria catastale depositata con protocollo RM146237 del 28/02/2005 è conforme allo stato attuale dell'appartamento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE 80, SCALA D, INTERNO 6, PIANO 2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 782,14

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.312,32

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

In data 31 gennaio 2023 ho inviato una mail all'Amministratrice del Condominio CAPESTRANO-FRAINE Dott.ssa *****. L'amministratrice mi ha risposto esponendo la seguente posizione contabile: alla data del 31/01/2023 i pagamenti non erano regolari ed è presente un debito di €5.660,18=, composto da un debito pregresso di €5.530,18= e da €130,00= relativi alla rata 31/01/2023 non ancora pagata. Le successive rate dovute per l'anno in corso -30/03/2023, 30/05/2023,30/07/2023,30/09/2023, 30/11/2023 - ammontano a €652,14=.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE 86, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per quanto riguarda le spese condominiali, trattandosi di un importo complessivo annuale, si rimanda a quanto evidenziato nella parte spese e oneri condominiali dell'appartamento.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il lotto di vendita viene costituito come segue: appartamento sito al 2° piano di Via Fraine 80, compresa cantina



D/6 e posto auto D/6 ubicati al piano S/1 dello stesso immobile.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FRAINE 80, scala D, interno 6, piano 2
Trattasi di un appartamento sito al 2° piano con cantina, D6, unitamente accatastata, in un complesso immobiliare nell'estrema periferia est di Roma, nella zona di Lunghezza. La palazzina, in ottimo stato di manutenzione, è rivestita in cortina bianca nella zona balconi e rossa nelle altre parti; il vano scala e la scala hanno pavimento e rivestimento in marmo, ed lo stabile condominiale è servito da ascensore ai piani. L'appartamento al suo interno ha pavimentazione in ceramica, pareti tinteggiate, infissi a tenuta in PVC color legno, forniti di grate in ferro di protezione, impianto di riscaldamento autonomo e condizionamento.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 4925, Sub. 25, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 102.628,22
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, dalle caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive i suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame della documentazione agli atti ed esperita una attenta e puntuale ricerca volta ad appurare l'attuale valore di mercato, con l'indicazione del valore al metro quadrato e del valore complessivo, e con l'applicazione, altresì, di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. In base a quanto sopra il sottoscritto ha provveduto a verificare i valori OMI, 2° semestre 2022, Comune di Roma, Zona suburbana (Lunghezza, Castelverde, Fosso San Giuliano, Via Fosso dell'Osa), codice di zona E165, microzona catastale 198, zona ad abitazioni di tipo economico, residenziale valori per case civili tra €1.300/1850, per case economiche tra €1.150/1650, prescegliendo per le considerazioni sopra riportate un valore di €1.700/mq. per l'immobile oggetto di stima.
D'altra parte il sottoscritto ha reperito altre quotazioni in zona, su internet e presso Agenzie, con caratteristiche analoghe o simili rispetto a quelle del bene da stimare, e su dodici appartamenti in vendita valutati è derivato un valore di stima medio di €1.743,89/mq. La media delle due stime desunte è pari a €1.721,95=.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine 86, piano S1
Trattasi di posto auto sito al piano S1 di autorimessa condominiale con rampa al civico 86 di Via Fraine. Il posto auto ha una superficie di mq. 13,00. Le murature sono grezze con blocchi di cemento alleggerito a vista e la pavimentazione è stata realizzata con una gettata di cemento colorato rosso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 4925, Sub. 49, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 13.258,00
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, dalle caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive i suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame della documentazione agli atti ed esperita una attenta e puntuale ricerca volta ad appurare l'attuale valore di mercato, con l'indicazione del valore al metro quadrato e del valore complessivo, e con l'applicazione, altresì, di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno



concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. In base a quanto sopra il sottoscritto ha provveduto a verificare i valori OMI, 2° semestre 2022, Comune di Roma, Zona suburbana (Lunghezza, Castelveverde, Fosso San Giuliano, Via Fosso dell'Osa), codice di zona E165, microzona catastale 198, zona ad abitazioni di tipo economico, residenziale valori per case civili tra €1.300/1850, per case economiche tra €1.150/1650, prescegliendo per le considerazioni sopra riportate un valore di €1.700/mq. per l'immobile oggetto di stima.

D'altra parte il sottoscritto ha reperito altre quotazioni in zona, su internet e presso Agenzie, con caratteristiche analoghe o similari rispetto a quelle del bene da stimare, e su dodici appartamenti in vendita valutati è derivato un valore di stima medio di €1.743,89/mq. La media delle due stime desunte è pari a €1.721,95=.

Poichè si tratta di posto auto coperto in zona ove non esiste problematica di parcheggio il coefficiente di riduzione che il sottoscritto ritiene di dover applicare è pari a 0,55. Si avrà quindi un valore per il posto auto di €947,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA FRAINE 80, scala D, interno 6, piano 2	59,60 mq	1.721,95 €/mq	€ 102.628,22	100,00%	€ 102.628,22
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - Via Fraine 86, piano S1	14,00 mq	947,00 €/mq	€ 13.258,00	100,00%	€ 13.258,00
				Valore di stima:	€ 115.886,22

Valore di stima: € 115.886,22

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	10,00	%

Valore finale di stima: € 104.297,60

Premesso che il valore catastale dell'immobile è il seguente:

appartamento con cantina - €54.878,67=

posto auto coperto - €5.667,48=.

Il sottoscritto ha provveduto a redigere la stima con il seguente procedimento:

da una parte la verifica dei valori OMI, 2° semestre 2022, relativi al Comune di Roma, Zona suburbana (Lunghezza, Castelveverde, Fosso San Giuliano, Via Fosso dell'Osa), codice di zona E165, microzona catastale 198, zona ad abitazioni di tipo economico, residenziale valori per case civili tra €1.300/1850, per case economiche tra €1.150/1650, prescegliendo per le considerazioni riportate in perizia il valore di €1.700/mq. per



l'immobile oggetto di stima.

D'altra parte il sottoscritto ha reperito quotazioni di vendita per quella zona, su internet e presso Agenzie, per appartamenti con caratteristiche analoghe o simili rispetto a quelle del bene da stimare, e su dodici appartamenti in vendita valutati é derivato un valore di stima medio di €1.743,89/mq.

La media delle due stime è pari a €1.721,95=.

Il sottoscritto ha ritenuto di applicare un decremento del 10% determinato dalla grande quantità di appartamenti in vendita in zona ed anche sottoposti ad asta giudiziaria.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 22/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Laurelli Paola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure storiche catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopealluogo
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale appartamento e posto auto
- ✓ N° 1 Foto - Fotografie appartamento/cantina/posto auto
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documenti accesso agli atti negativo
- ✓ Altri allegati - 117 Convenzione Comune di Roma



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FRAINE 80, scala D, interno 6, piano 2
Trattasi di un appartamento sito al 2° piano con cantina, D6, unitamente accatastata, in un complesso immobiliare nell'estrema periferia est di Roma, nella zona di Lunghezza. La palazzina, in ottimo stato di manutenzione, è rivestita in cortina bianca nella zona balconi e rossa nelle altre parti; il vano scala e la scala hanno pavimento e rivestimento in marmo, ed lo stabile condominiale è servito da ascensore ai piani. L'appartamento al suo interno ha pavimentazione in ceramica, pareti tinteggiate, infissi a tenuta in PVC color legno, forniti di grate in ferro di protezione, impianto di riscaldamento autonomo e condizionamento.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 4925, Sub. 25, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)
Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti effettuati preso il Portale del Comune di Roma, tramite la piattaforma "Sistema informativo Territoriale" - NIC (Nuova Infrastruttura Cartografica) - in data 05/04/2023 e con l'approssimazione, dovuta alle lettura delle tavole urbanistiche ivi riportate, in base alle previsioni del P.R.G. del Comune di Roma, approvato con delibera Comunale n.18 del 12/02/2008, nonché dalla successiva delibera del Commissario Straordinario, con i poteri dell'Assemblea Capitolina, n.48 del 07/06/2016 recante tra l'altro "a) Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistemi e Regole" e "Rete Ecologica" del P.R.G. '08", l'immobile identificato presso l'Agenzia delle entrate - territorio - catasto fabbricati al Foglio 670, particella 4925 sub 25, ricade in: Sistemi e Regole 1:10.000, tavola 3a 13 - Città della trasformazione - Ambiti di trasformazione ordinaria.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine 86, piano S1
Trattasi di posto auto sito al piano S1 di autorimessa condominiale con rampa al civico 86 di Via Fraine. Il posto auto ha una superficie di mq. 13,00. Le murature sono grezze con blocchi di cemento alleggerito a vista e la pavimentazione é stata realizzata con una gettata di cemento colorato rosso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 4925, Sub. 49, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)
Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti effettuati preso il Portale del Comune di Roma, tramite la piattaforma "Sistema informativo Territoriale" - NIC (Nuova Infrastruttura Cartografica) - in data 05/04/2023 e con l'approssimazione, dovuta alle lettura delle tavole urbanistiche ivi riportate, in base alle previsioni del P.R.G. del Comune di Roma, approvato con delibera Comunale n.18 del 12/02/2008, nonché dalla successiva delibera del Commissario Straordinario, con i poteri dell'Assemblea Capitolina, n.48 del 07/06/2016 recante tra l'altro "a) Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistemi e Regole" e "Rete Ecologica" del P.R.G. '08", l'immobile identificato presso l'Agenzia delle entrate - territorio - catasto fabbricati al Foglio 670, particella 4925 sub 25, ricade in: Sistemi e Regole 1:10.000, tavola 3a 13 - Città della trasformazione - Ambiti di trasformazione ordinaria.

Prezzo base d'asta: € 104.297,60



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 781/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 104.297,60

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA FRAINE 80, scala D, interno 6, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 4925, Sub. 25, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	59,60 mq
Stato conservativo:	L'appartamento in sede di sopralluogo é risultato in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento sito al 2° piano con cantina, D6, unitamente accatastata, in un complesso immobiliare nell'estrema periferia est di Roma, nella zona di Lunghezza. La palazzina, in ottimo stato di manutenzione, è rivestita in cortina bianca nella zona balconi e rossa nelle altre parti; il vano scala e la scala hanno pavimento e rivestimento in marmo, ed lo stabile condominiale è servito da ascensore ai piani. L'appartamento al suo interno ha pavimentazione in ceramica, pareti tinteggiate, infissi a tenuta in PVC color legno, forniti di grate in ferro di protezione, impianto di riscaldamento autonomo e condizionamento.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da: ***** nata a ***** - diritto di proprietà superficiaria dell'1/1- ESECUTATA - ***** nata a ***** - figlia minorenni NON ESECUTATA - ***** nato a ***** - convivente NON ESECUTATO;		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Fraine 86, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 4925, Sub. 49, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	14,00 mq
Stato conservativo:	Il posto auto, in sede di sopralluogo il 05/12/2022 era in buone condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di posto auto sito al piano S1 di autorimessa condominiale con rampa al civico 86 di Via Fraine. Il posto auto ha una superficie di mq. 13,00. Le murature sono grezze con blocchi di cemento alleggerito a vista e la pavimentazione é stata realizzata con una gettata di cemento colorato rosso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il POSTO AUTO, in sede di sopralluogo, risultava libero, ma usufruibile da: ***** nata a ***** - diritto di proprietà superficiaria dell'1/1- ESECUTATA - ***** nata a ***** - figlia minorenni NON ESECUTATA - ***** nato a *****		



***** - convivente NON ESECUTATO.

