

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Nappi Nunzio, nell'Esecuzione Immobiliare 259/2024 del R.G.E.

promossa da

**LEVITICUS SPV srl**

Partita IVA: 15430061000

\*\*\*



Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 21, piano 4.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 2, piano 5.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 4, piano S1 .....	6
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 54, interno 23, piano S1 .....	6
Lotto Unico .....	6
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 21, piano 4.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 2, piano 5.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 4, piano S1 .....	7
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 54, interno 23, piano S1 .....	7
Confini.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 21, piano 4.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 2, piano 5.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 4, piano S1 .....	8
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 54, interno 23, piano S1.....	8
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 21, piano 4.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 2, piano 5.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 4, piano S1 .....	9
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 54, interno 23, piano S1.....	9
Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 21, piano 4.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 2, piano 5 .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 4, piano S1.....	11
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 54, interno 23, piano S1 .....	11
Patti .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 21, piano 4.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 2, piano 5 .....	12



<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 4, piano S1.....	12
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 54, interno 23, piano S1 .....	12
Stato conservativo .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 21, piano 4.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 2, piano 5 .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 4, piano S1.....	12
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 54, interno 23, piano S1 .....	13
Parti Comuni.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 21, piano 4.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 2, piano 5 .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 4, piano S1.....	13
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 54, interno 23, piano S1 .....	13
Servitù, censo, livello, usi civici .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 21, piano 4.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 2, piano 5 .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 4, piano S1.....	14
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 54, interno 23, piano S1 .....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 21, piano 4.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 2, piano 5 .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 4, piano S1.....	14
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 54, interno 23, piano S1 .....	14
Stato di occupazione .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 21, piano 4.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 2, piano 5 .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 4, piano S1.....	15
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 54, interno 23, piano S1 .....	15
Provenienze Ventennali .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 21, piano 4.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 2, piano 5 .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 4, piano S1.....	17



<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 54, interno 23, piano S1 .....	18
Formalità pregiudizievoli .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 21, piano 4.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 2, piano 5 .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 4, piano S1.....	20
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 54, interno 23, piano S1 .....	21
Normativa urbanistica .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 21, piano 4.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 2, piano 5 .....	22
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 4, piano S1.....	22
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 54, interno 23, piano S1 .....	22
Regolarità edilizia .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 21, piano 4.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 2, piano 5 .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 4, piano S1.....	24
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 54, interno 23, piano S1 .....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	25
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 21, piano 4.....	25
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 2, piano 5 .....	25
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 4, piano S1.....	25
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 54, interno 23, piano S1 .....	25
Stima / Formazione lotti.....	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 259/2024 del R.G.E. ....	30
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 103.000,00</b> .....	30

In data 23/09/2024, il sottoscritto Arch. Nappi Nunzio, con studio in Via Bisagno, 5 - 00199 - Roma (RM), email arch.nappi@gmail.com, PEC n.nappi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 21, piano 4
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 2, piano 5
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 4, piano S1
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 54, interno 23, piano S1

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 28, SCALA A, INTERNO 21, PIANO 4**

L'immobile in questione è compreso al piano quarto int. 21 della scala A di una palazzina, di sei piani fuori terra oltre seminterrato, con accesso diretto dalla Via Fraine, al civico 28, ed anche dalla Via Francolisco al civico 13. Trattasi di bilocale composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno, camera, bagno e balcone.

Il bene in questione ricade nella frazione "Lunghezza", X° zona dell'agro romano, suburbana ad est del comune, tra il tratto della Strada dei Parchi, a nord e la Via Prenestina a sud, esternamente al G.R.A., compresa nel VI° municipio di Roma Capitale.

La frazione urbanizzata nell'ultimo trentennio, a carattere residenziale, prevalentemente in regime convenzionato, di medio/basso livello di reddito, è sufficientemente servita dai servizi pubblici circoscrizionali, commerciali (Centro Commerciali Roma Est), terziari, scuole primarie e secondarie di primo grado. E' raggiungibile dalla Strada dei Parchi ma anche dalla linea ferroviaria FL2 Roma-Sulmona, fermata Lunghezza, e dalle autolinee di trasporto urbano a poca distanza, e con aree a parcheggio per autoveicoli sufficienti.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia convenzionata, giusta Convenzione con il Comune di Roma del 13.12.2004 rep. N. 36046/18398 (all.to n° 10), ed assegnato all'esecutato in piena proprietà con prezzo fissato da tabella dei corrispettivi nei limiti previsti e stabiliti dal Disciplinare Generale.

La durata dei vincoli previsti dalla Convenzione viene stabilita all'art. 2 della stessa in anni 20.

Per cui oggi, essendo decaduti i vincoli nella vendita e nel prezzo di vendita, il bene è completamente libero e la valutazione che seguirà sarà a libero mercato.

**BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 28, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 5**

La pertinenziale soffitta è posta a piano copertura della palazzina, piano quinto, distinta con il n. 2, composta da unico locale.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 28, SCALA A, INTERNO 4, PIANO S1**

La pertinenziale cantina è posta a piano interrato della palazzina, distinta con il n. 4, composta da unico locale.

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 54, INTERNO 23, PIANO S1**

Il pertinenziale posto auto coperto è posto a piano interrato, distinto con il n. 23, dell'autorimessa avente accesso dal civico 54 della Via Fraine.

**LOTTO UNICO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 21, piano 4
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 2, piano 5
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 4, piano S1
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 54, interno 23, piano S1

**TITOLARITÀ**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 28, SCALA A, INTERNO 21, PIANO 4**

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

\*\*\*

- \*\*\* (Proprietà 1/1)



**BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 28, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 5**

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

\*\*\*



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



- \*\*\* (Proprietà 1/1)



**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 28, SCALA A, INTERNO 4, PIANO S1**

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

\*\*\*



- \*\*\* (Proprietà 1/1)

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 54, INTERNO 23, PIANO S1**

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

\*\*\*



## CONFINI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 28, SCALA A, INTERNO 21, PIANO 4

I confini sono: a nord con pianerottolo delle scale; ad ovest con u.i. int. 20; a sud con distacco verso Via Guardiagrele; ad est con u.i. int 22.

**BENE N° 2** - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 28, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 5

I confini sono: distacco scoperto verso area condominiale, sottotetto per tre lati e pianerottolo delle scale

**BENE N° 3** - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 28, SCALA A, INTERNO 4, PIANO S1

I confini sono: cantina n. 3, locale autorimessa, cantina n. 5 e corridoio delle cantine

**BENE N° 4** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 54, INTERNO 23, PIANO S1

I confini sono: posto auto n. 22, terrapieno, posto auto n. 24 e spazio di manovra

## CONSISTENZA

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 28, SCALA A, INTERNO 21, PIANO 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,00 mq	51,00 mq	1	51,00 mq	2,70 m	4
Balcone	17,00 mq	17,00 mq	0,30	5,10 mq	2,70 m	4
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>56,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>56,10 mq</b>		

La superficie convenzionale complessiva è calcolata sulla base del conteggio riferito alla superficie lorda, a seguito del rilievo effettuato in loco, considerata la planimetria catastale, e computata ai sensi del D.P.R. n. 138/98 Allegato C, dove per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature



interne e perimetrali, sino ad un massimo di 50 cm, e al lordo di metà dei muri confinanti con altra proprietà, sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

**BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 28, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 5**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soffitta	18,00 mq	22,00 mq	0,25	5,50 mq	1,90 m	5
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>5,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>5,50 mq</b>		

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 28, SCALA A, INTERNO 4, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	10,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	2,40 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2,75 mq</b>		

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 54, INTERNO 23, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	13,00 mq	13,00 mq	0,40	5,20 mq	2,40 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>5,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>5,20 mq</b>		

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 28, SCALA A, INTERNO 21, PIANO 4**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	670	4808	530	6	A2	5	3 vani	56 mq	418,33 €	4	

### Corrispondenza catastale

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento (indirizzo, piano, interno, identificativi catastali) consentono di individuare correttamente l'immobile.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali, catasto fabbricati (ved. visura catastale all.to n° 1) ed in "atti" (archivio informatico) è disponibile planimetria catastale presentata in data 08 maggio 2007 (all.to n° 2).

### BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 28, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	670	4808	39	6	C2	5	18	22 mq	39,04 €	5	

### Corrispondenza catastale

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento (indirizzo, piano, interno, identificativi catastali) consentono di individuare correttamente l'immobile.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali, catasto fabbricati (ved. visura catastale all.to n° 1) ed in "atti" (archivio informatico) è disponibile planimetria catastale presentata in data 31 gennaio 2006 (all.to n° 2).

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 28, SCALA A, INTERNO 4, 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	4808	519	6	C2	6	10	11 mq	25,31 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento (indirizzo, piano, interno, identificativi catastali) consentono di individuare correttamente l'immobile.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali, catasto fabbricati (ved. visura catastale all.to n° 1) ed in "atti" (archivio informatico) è disponibile planimetria catastale presentata in data 08 maggio 2007 (all.to n° 2).

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 54, INTERNO 23, 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	4808	62	6	C6	11	13	13 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.

I dati riportati nell'atto di pignoramento (indirizzo, piano, interno, identificativi catastali) consentono di individuare correttamente l'immobile.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali, catasto fabbricati (ved. visura catastale all.to n° 1) ed in "atti" (archivio informatico) è disponibile planimetria catastale presentata in data 31 gennaio 2006 (all.to n° 2).

PATTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 28, SCALA A, INTERNO 21, PIANO 4**

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare che nell'atto di compravendita a rogito Giovanni Ungari Trasatti del 18/7/2007 rep. 40689/21254 (all.to n° 11) sono richiamati gli atti d'obbligo stipulati per la destinazione delle aree e dei fabbricati, tra questi l'Atto d'obbligo a rogito Notaio Giovanni Ungari Transatti del 16.07.2004 rep.35169 (all.to n° 12), trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 il 20.07.2004 al n. 80335 d'ord. e n. 51359 part., mediante il quale<sup>\*\*\*</sup> si obbliga nei confronti del Comune di Roma a:

- vincolare l'area corrente ..... a servizio della progettata costruzione;
- a destinare ..... mq. 830,25 a parcheggio privato ....;
- a mantenere permanentemente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio ...;
- a rispettare le indicazioni e/o prescrizioni riportate nella planimetria di coordinamento ....;
- a stipulare con il Comune di Roma a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, la Convenzione di Concessione dell'area ...;
- l'area delle suddette obbligazioni non risulta essere già vincolata .....

Tali obblighi non comportano vincoli sulla alienabilità e prezzo di vendita.

**BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 28, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 5**

Medesimi obblighi di cui all'Atto d'obbligo descritti per il bene 1.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 28, SCALA A, INTERNO 4, PIANO S1**

Medesimi obblighi di cui all'Atto d'obbligo descritti per il bene 1.

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 54, INTERNO 23, PIANO S1**

Medesimi obblighi di cui all'Atto d'obbligo descritti per il bene 1.

STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 28, SCALA A, INTERNO 21, PIANO 4**

In ordine allo stato di conservazione e manutenzione, esso immobile si può definire "buono" (ved. documentazione fotografica all.to n° 3).

**BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 28, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 5**

In ordine allo stato di conservazione e manutenzione, esso immobile si può definire "buono" (ved. documentazione fotografica all.to n° 3).

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 28, SCALA A, INTERNO 4, PIANO S1**

In ordine allo stato di conservazione e manutenzione, esso immobile si può definire "buono" (ved. documentazione fotografica all.to n° 3).

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 54, INTERNO 23, PIANO S1**

In ordine allo stato di conservazione e manutenzione, esso immobile si può definire "buono" (ved. documentazione fotografica all.to n° 3).

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 28, SCALA A, INTERNO 21, PIANO 4**

Sussiste Regolamento di Condominio a rogito Notaio Ungari Trasatti del 25/6/2007 rep. 40538/21417

**BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 28, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 5**

Sussiste Regolamento di Condominio a rogito Notaio Ungari Trasatti del 25/6/2007 rep. 40538/21417

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 28, SCALA A, INTERNO 4, PIANO S1**

Sussiste Regolamento di Condominio a rogito Notaio Ungari Trasatti del 25/6/2007 rep. 40538/21417

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 54, INTERNO 23, PIANO S1**

Sussiste Regolamento di Condominio a rogito Notaio Ungari Trasatti del 25/6/2007 rep. 40538/21417

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 28, SCALA A, INTERNO 21, PIANO 4**

Si evidenziano le seguenti servitù:

Servitù di fognatura per le acque bianche e nere a favore del Condominio e contro la proprietà delle società  
"\*\*\*" (comparto "O/p") e "\*\*\*" (comparto "O/p")

come da atto autentificato alle firme dal Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma del 22 giugno 2006 re. N. 38797/20169 registrato l'11 luglio 2006 al n. 10252 e trascritto il 12 luglio 2006 ai numeri 54238 e 54240 di formalità, con assunzione dei relativi oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria;

Servitù prediali perpetue nascenti dalla convenzione comunale, di passaggio sia pedonale che carrabile (interessanti sia spazi aperti, che i piani terreni e interrati delle costruzioni) e di canalizzazione dei pubblici servizi, reciproche tra le costruzioni insistenti sui lotti dei medesimi compartimenti "O" e "G", derivanti dalla progettazione unitaria di tutti i corpi di fabbrica ricompresi in detti compartimenti, imposte dal Comune di Roma e dalle relative concessioni edilizie risultanti dai progetti approvati e relativa planimetria di coordinamento.

L'immobile non insiste su aree demaniali e sullo stesso non grava censo, livello e uso civico.

**BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 28, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 5**

Medesime servitù del bene 1 inoltre l'immobile non insiste su aree demaniali e sullo stesso non grava censo, livello e uso civico.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 28, SCALA A, INTERNO 4, PIANO S1**

Medesime servitù del bene 1 inoltre l'immobile non insiste su aree demaniali e sullo stesso non grava censo, livello e uso civico.

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 54, INTERNO 23, PIANO S1**

Medesime servitù del bene 1 inoltre l'immobile non insiste su aree demaniali e sullo stesso non grava censo, livello e uso civico.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 28, SCALA A, INTERNO 21, PIANO 4**

L'immobile pignorato è compreso in uno stabile con struttura in c.a., tamponature con muratura a blocchetti di laterizio. Risulta essere dotato di pavimentazioni in monocottura, rivestimenti in ceramica, portoncino di ingresso blindato, infissi esterni in legno vetrocamera, tapparelle in plastica, porte interne in laminato, finiture ed impianti tecnologici di tipo ordinario (ved. documentazione fotografica all.to n° 3).

L'impianto elettrico risulta dotato di apparecchiature di comando e protezione; l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale e radiatori in alluminio; l'impianto di raffreddamento è dotato di un solo split; l'impianto idrico è allacciato alla rete così come quello del gas-metano; presente anche il videocitofono e l'antifurto.

**BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 28, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 5**

Risulta essere dotato di pavimentazioni in monocottura, punto luce e con portoncino ed infissi in alluminio (ved. documentazione fotografica all.to n° 3).

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 28, SCALA A, INTERNO 4, PIANO S1**

Risulta essere dotato di pavimentazioni in graniglia, pareti in blocchetti di lapil-cemento, punto luce e con portoncino in lamiera zincata (ved. documentazione fotografica all.to n° 3).

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 54, INTERNO 23, PIANO S1**

La pavimentazione è in cemento (ved. documentazione fotografica all.to n° 3).

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 28, SCALA A, INTERNO 21, PIANO 4**

L'immobile, alla data del sopralluogo (12/11/2024), risulta nella disponibilità dell'esecutato.

**BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 28, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 5**

L'immobile, alla data del sopralluogo (12/11/2024), risulta nella disponibilità dell'esecutato.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 28, SCALA A, INTERNO 4, PIANO S1**

L'immobile, alla data del sopralluogo (12/11/2024), risulta nella disponibilità dell'esecutato.

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 54, INTERNO 23, PIANO S1**

L'immobile, alla data del sopralluogo (12/11/2024), risulta nella disponibilità dell'esecutato.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 28, SCALA A, INTERNO 21, PIANO 4**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/2004 al 18/07/2007	***	<b>cessione di diritti reali a titolo oneroso</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giovanni Ungari Transatti	13/12/2004	36046	18398
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			17/12/2004	156331	101079



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/07/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Ungari Transatti	18/07/2007	40689	21524
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			31/07/2007	140977	55443
		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 risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 28, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 5**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/2004 al 18/07/2007	***	cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Ungari Transatti	13/12/2004	36046	18398
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			17/12/2004	156331	101079
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/07/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Ungari Transatti	18/07/2007	40689	21524

**	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		31/07/2007	140977	55443
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 risulta attualmente invariata.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 28, SCALA A, INTERNO 4, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/2004 al 18/07/2007	***	<b>cessione di diritti reali a titolo oneroso</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giovanni Ungari Trasatti	13/12/2004	36046	18398
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			17/12/2004	156331	101079
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 18/07/2007		<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Giovanni Ungari Trasatti	18/07/2007			40689	21524
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	31/07/2007			140977	55443
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 risulta attualmente invariata.

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 54, INTERNO 23, PIANO S1**

Periodo	*** Proprietà	Atti			
Dal 13/12/2004 al 18/07/2007		<b>cessione di diritti reali a titolo oneroso</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		iovanni Ungari ransatti	13/12/2004	36046	18398
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			17/12/2004	156331	101079
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 18/07/2007		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		iovanni Ungari ransatti	18/07/2007	40689	21524
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			31/07/2007	140977	55443
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

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 risulta attualmente invariata.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 28, SCALA A, INTERNO 21, PIANO 4**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizi di Pubblicità Immobiliare Roma 1 aggiornate al 26/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da conc.ne a garanzia di finanz.to  
Iscritto a Roma il 30/06/2005  
Reg. gen. 85772 - Reg. part. 26331  
Quota: 1/1  
Importo: € 4.828.000,00  
A favore di Banca popolare di Milano SOC. COOP. A R.L.  
Contro Im<sup>\*\*\*</sup>  
Capitale: € 2.414.000,00  
Rogante: Ungari Trasatti Giovanni  
Data: 28/06/2005  
N° repertorio: 37191  
Note: Gravante su: l'intera piena proprietà del Terreno Sez. C foglio 670 Particella 4808

**Trascrizioni**

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 19/03/2024  
Reg. gen. 32962 - Reg. part. 25053  
Quota: 1/1  
A favore di LEVITICUS SPV srl  
Contro<sup>\*\*\*</sup>

**Annotazioni a iscrizioni**

- **Frazionamento in quota finanziamento**  
Iscritto a Roma il 18/03/2008  
Reg. gen. 33695 - Reg. part. 9351  
A favore di Banca popolare di Milano SOC. COOP. A R.L.  
Contro<sup>\*\*\*</sup>

**BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 28, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 5**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizi di Pubblicità Immobiliare Roma 1 aggiornate al 26/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da conc.ne a garanzia di finanz.to

Iscritto a Roma il 30/06/2005

Reg. gen. 85772 - Reg. part. 26331

Quota: 1/1

Importo: € 4.828.000,00

A favore di Banca popolare di Milano SOC. COOP. A R.L.

Contro \*\*\*

Capitale: € 2.414.000,00

Rogante: Ungari Trasatti Giovanni

Data: 28/06/2005

N° repertorio: 37191

Note: Gravante su: l'intera piena proprietà del Terreno Sez. C foglio 670 Particella 4808

#### Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 19/03/2024

Reg. gen. 32962 - Reg. part. 25053

Quota: 1/1

A favore di LEVITICUS SPV srl

Contrc \*\*\*

#### Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota finanziamento**

Iscritto a Roma il 18/03/2008

Reg. gen. 33695 - Reg. part. 9351

A favore di Banca popolare di Milano SOC. COOP. A R.L.

Contro \*\*\*

#### **BENE N° 3 - CANTINA UBIcata A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 28, SCALA A, INTERNO 4, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizi di Pubblicità Immobiliare Roma 1 aggiornate al 26/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da conc.ne a garanzia di finanz.to

Iscritto a Roma il 30/06/2005

Reg. gen. 85772 - Reg. part. 26331

Quota: 1/1

Importo: € 4.828.000,00

A favore di Banca popolare di Milano SOC. COOP. A R.L.

Contro \*\*\*

Capitale: € 2.414.000,00

Rogante: Ungari Trasatti Giovanni

Data: 28/06/2005

N° repertorio: 37191

Note: Gravante su: l'intera piena proprietà del Terreno Sez. C foglio 670 Particella 4808

### Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 19/03/2024

Reg. gen. 32962 - Reg. part. 25053

Quota: 1/1

A favore di LEVITICUS SPV srl

Contro \*\*\*

### Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota finanziamento**

Iscritto a Roma il 18/03/2008

Reg. gen. 33695 - Reg. part. 9351

A favore di Banca popolare di Milano SOC. COOP. A R.L.

Contro \*\*\*

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 54, INTERNO 23, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizi di Pubblicità Immobiliare Roma 1 aggiornate al 26/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da conc.ne a garanzia di finanz.to

Iscritto a Roma il 30/06/2006

Reg. gen. 85772 - Reg. part. 26331

Quota: 1/1

Importo: € 4.828.000,00

A favore di Banca popolare di Milano SOC. COOP. A R.L.

Contro \*\*\*

Capitale: € 2.414.000,00

Rogante: Ungari Trasatti Giovanni

Data: 28/06/2005

N° repertorio: 37191

Note: Gravante su: l'intera piena proprietà del Terreno Sez. C foglio 670 Particella 4808

### Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 19/03/2024

Reg. gen. 32962 - Reg. part. 25053

Quota: 1/1

**Annotazioni a iscrizioni**

- **Frazionamento in quota finanziamento**

Iscritto a Roma il 18/03/2008  
Reg. gen. 33695 - Reg. part. 9351  
A favore di Banca popolare di Milano SOC. COOP. A R.L.  
Contro \*\*\*

**NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 28, SCALA A, INTERNO 21, PIANO 4**

Il vigente Strumento Urbanistico del Comune di Roma, PRG approvato dal C. C. con Deliberazione 18 del 12 febbraio 2008, riporta l'immobile in zona "Città della Trasformazione", ambiti a pianificazione particolareggiata definita, normata dal Titolo II° Capo 5° N.T.A. art. 62.  
L'attuale destinazione dell'unità immobiliare risulta congrua con l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

**BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 28, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 5**

Medesima normativa urbanistica del bene 1.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 28, SCALA A, INTERNO 4, PIANO S1**

Medesima normativa urbanistica del bene 1.

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 54, INTERNO 23, PIANO S1**

Medesima normativa urbanistica del bene 1.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 28, SCALA A, INTERNO 21, PIANO 4**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

In ordine alla individuazione delle autorizzazioni o concessioni amministrative relative al compendio oggetto di pignoramento, previa lettura dell'atto di provenienza, a rogito del Notar Giovanni Ungari Transatti, del 18.07.2007 rep. 40689 racc. 21524, si è acquisito copia del fascicolo progettuale prot. n° 39433/2003 (all.to n° 5), dal Dipartimento Programmazione e Attuazione urbanistica, da cui si è accertato il fabbricato,

comprendente i beni oggetto di esecuzione, è stato assentito:

- dal Permesso di Costruire n. 913 prot. 48429 del 05.08.2004;  
e successiva D.I.A., prot. n. 27416 del 17.04.2007 presentata al municipio VI° (ex VIII°), per opere interne in alcune unità immobiliari.

Dal confronto tra l'elaborato grafico del Permesso di Costruire n. 913/04 (all.to n° 5) e la planimetria catastale (all.to n° 2), nonché con lo stato dei luoghi, non si riscontrano difformità, per cui si può affermare la conformità edilizio-catastale dei beni.

Relativamente alla D.I.A., prot. n. 27416 del 17.04.2007, presentata al municipio VI° (ex VIII°), si è fatta richiesta di copia, prot. 4561 del 13.01.2025; il competente ufficio tecnico con nota del 28.01.2025, prot. n. 15237, precisa che la documentazione richiesta non risulta depositata presso l'archivio dell'ufficio (all.to n° 6).

Il certificato di agibilità è stato richiesto con istanza prot. n. 38615 il 18/06/2007 al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Edilizia. In ordine alla richiesta di agibilità si è fatta richiesta di copia del relativo fascicolo all'Ufficio Agibilità del Dipartimento Programmazione e Attuazione urbanistica Direzione Edilizia, tramite l'applicativo SIPRE, con n. prot. 27651 del 10.02.2025, (all.to n° 7); a tutt'oggi il competente Ufficio del Comune di Roma non ha ancora evaso la richiesta benché sollecitato a mezzo pec del 06.04.2025 (all.to n° 8).

Per cui in ordine all'esistenza della Certificazione di Agibilità lo scrivente non può pronunciarsi.

Non sono, infine, presenti vincoli artistici, storici o alberghieri e non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Si è provveduto a redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), (all.to n° 9), regolarmente trasmesso a mezzo telematico al competente ufficio della Regione Lazio in data 30.04.2025, prot. 265987, l'unità abitativa in questione è di classe energetica F (83,11 kWh/m<sup>2</sup> anno).



#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- 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.

#### **BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 28, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 5**

Per la soffitta si rimanda a quanto descritto per il bene 1 conformità incluse.

Non necessita dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) in quanto esente dall'obbligo di legge.

#### **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.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 28, SCALA A, INTERNO 4, PIANO S1**

Per la cantina si rimanda a quanto descritto per il bene 1 conformità incluse.

Non necessita dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) in quanto esente dall'obbligo di legge.

***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.

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 54, INTERNO 23, PIANO S1**

Per il posto auto si rimanda a quanto descritto per il bene 1 conformità incluse.

Non necessita dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) in quanto esente dall'obbligo di legge.

***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.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 28, SCALA A, INTERNO 21, PIANO 4

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

A seguito di comunicazione trasmessa dall'amministratore del condominio di Via Fraine n. 28, \*\*\*  
è emerso che alla data del 05.05.2025 sono presenti oneri condominiali insoluti pari a (all.to n° 13):  
- € 1.349,41;  
- oltre quelli previsti dal bilancio provvisorio per l'anno 2025 pari ad € 389,72  
per un totale di € 1.739,13.

**BENE N° 2** - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 28, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 5

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il totale degli oneri condominiali insoluti dei quattro beni formanti il lotto unico sono precisati negli oneri condominiali del bene 1.

**BENE N° 3** - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 28, SCALA A, INTERNO 4, PIANO S1

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il totale degli oneri condominiali insoluti dei quattro beni formanti il lotto unico sono precisati negli oneri condominiali del bene 1.

**BENE N° 4** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 54, INTERNO 23, PIANO S1

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il totale degli oneri condominiali insoluti dei quattro beni formanti il lotto unico sono precisati negli oneri condominiali del bene 1.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 21, piano 4  
L'immobile in questione è compreso al piano quarto int. 21 della scala A di una palazzina, di sei piani fuori terra oltre seminterrato, con accesso diretto dalla Via Fraine, al civico 28, ed anche dalla Via Francolisco al civico 13. Trattasi di bilocale composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno, camera, bagno e balcone. Il bene in questione ricade nella frazione "Lunghezza", X° zona dell'agro romano, suburbana ad est del comune, tra il tratto della Strada dei Parchi, a nord e la Via Prenestina a sud, esternamente al G.R.A., compresa nel VI° municipio di Roma Capitale. La frazione urbanizzata nell'ultimo trentennio, a carattere residenziale, prevalentemente in regime convenzionato, di medio/basso livello di reddito, è sufficientemente servita dai servizi pubblici circoscrizionali, commerciali (Centro Commerciali Roma Est), terziari, scuole primarie e secondarie di primo grado. E' raggiungibile dalla Strada dei Parchi ma anche dalla linea ferroviaria FL2 Roma-Sulmona, fermata Lunghezza, e dalle autolinee di trasporto urbano a poca distanza, e con aree a parcheggio per autoveicoli sufficienti. L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia convenzionata, giusta Convenzione con il Comune di Roma del 13.12.2004 rep. N. 36046/18398 (all.to n° 10), ed assegnato all'esecutato in piena proprietà con prezzo fissato da tabella dei corrispettivi nei limiti previsti e stabiliti dal Disciplinare Generale. La durata dei vincoli previsti dalla Convenzione viene stabilita all'art. 2 della stessa in anni 20. Per cui oggi, essendo decaduti i vincoli nella vendita e nel prezzo di vendita, il bene è completamente libero e la valutazione che seguirà sarà a libero mercato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 4808, Sub. 530, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 82.894,48

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato applicando il criterio della "stima comparativa" che è un metodo basato sulla comparazione con altre unità immobiliari della zona, di cui vengono analizzati in modo particolare le analogie o le similitudini con quello oggetto di valutazione, procedendo dunque ad individuare un prezzo medio in euro per mq. di superficie "commerciale" desumibile dai prezzi mediamente richiesti e pagati per immobili del tutto comparabili, per caratteristiche intrinseche ed ubicazionali, a quello oggetto di stima, tra queste la tipologia edilizia, lo stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Il processo di valutazione commerciale è stato espletato con particolare riferimento a fonti, listini e tabelle di chiara e riconosciuta attendibilità ed affidabilità:

- valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Ufficio Istituzionale dell'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze) desunti dalla banca dati sui valori immobiliari, pubblicati ogni semestre, riferiti alle tipologie edilizie ed allo stato di manutenzione, per ogni zona omogenea - per la zona in questione (Lunghezza-Castelverde), cod. zona E165, la quotazione, riferita al II° semestre 2024 ultima disponibile, per la tipologia in questione (abitazioni civili), oscilla da un min. di 1.350,00 ad un max di 1.950,00 €/mq;
- listino della rete Borsinoimmobiliare.it, rete di professionisti ed operatori del settore immobiliare che riferisce i dati delle quotazioni del mercato immobiliare per i maggiori comuni italiani suddivisi per zone omogenee; mediante il supporto di una rete di referenti locali, dei principali portali immobiliari nazionali, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Istat e della Banca d'Italia vengono pubblicate quotazioni di dettaglio aggiornate, e che rappresentano fedelmente le quotazioni del mercato immobiliare - quotazione media anno 2025, immobili del tipo in parola (abitazioni in fascia media), pari da un min. di 1.372,00 ad un max di 2.037,00 €/mq.;
- listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (BIR), struttura della camera di Commercio di Roma, che offre valori delle quotazioni correnti del mercato immobiliare di Roma e provincia; vengono pubblicati rapporti semestrali molto approfonditi, dettagliati ed aggiornati - quotazione media, II° numero anno 2024, abitazione I fascia, pari a 1.500,00 €/mq..

Il valore medio ottenuto, pari ad € 1.641,80, riferito alle quotazioni, risulta essere congruo anche dalle indagini "dirette" per la zona di pertinenza del bene oggetto di pignoramento (riviste di settore, agenzie immobiliari, ecc.) ed il valore sopra determinato risulta essere all'attualità in linea con i riscontri ottenuti anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato più probabile dell'immobile:  $1.641,80 \text{ €/mq} \times 56,10 \text{ mq} = \text{€ } 92.104,98$  oltre il valore della soffitta:  $1.641,80 \text{ €/mq} \times 22,00 \text{ mq} \times 25\% = \text{€ } 9.029,90$ , della cantina:  $1.641,80 \text{ €/mq} \times 11,00 \text{ mq} \times 25\% = \text{€ } 4.514,95$  e del posto auto:  $1.641,80 \text{ €/mq} \times 13,00 \text{ mq} \times 40\% = \text{€ } 8.537,36$ ; dunque il valore di mercato più probabile del lotto (unità abitativa + soffitta + cantina + posto auto) considerati liberi può essere assunto pari a €  $(92.104,98 + 9.029,90 + 4.514,95 + 8.537,36) = \text{€ } 114.187,19$

inoltre, tenendo in considerazione la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occorre applicare un coefficiente correttivo, pari a circa 0,90, il valore del lotto sarà pari a:

€  $(114.187,19 \times 0,90) = \text{€ } 102.768,47$

In cifra tonda € 103.000 (euro centotremila/00)

Si precisa come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento di stima in parola non siano previste specifiche indagini statico-strutturali; inoltre, si precisa come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento di stima in parola non siano previste indagini mirate alla verifica della sussistenza di elementi costruttivi contenenti fibre di amianto; si precisa, infine, come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento di stima in parola non siano previste specifiche indagini archeologiche, specifiche indagini geologiche e specifiche indagini ambientali.

- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 2, piano 5  
La pertinenziale soffitta è posta a piano copertura della palazzina, piano quinto, distinta con il n. 2, composta da unico locale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 4808, Sub. 39, Zc. 6, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 8.126,91  
La valutazione del Bene 2 è compresa in quella del Bene 1 essendo unico lotto.
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 4, piano S1  
La pertinenziale cantina è posta a piano interrato della palazzina, distinta con il n. 4, composta da unico locale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 4808, Sub. 519, Zc. 6, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 4.063,45  
La valutazione del Bene 3 è compresa in quella del Bene 1 essendo unico lotto.
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 54, interno 23, piano S1  
Il pertinenziale posto auto coperto è posto a piano interrato, distinto con il n. 23, dell'autorimessa avente accesso dal civico 54 della Via Fraine.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 4808, Sub. 62, Zc. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 7.683,62  
La valutazione del Bene 4 è compresa in quella del Bene 1 essendo unico lotto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 21, piano 4	56,10 mq	1.477,62 €/mq	€ 82.894,48	100,00%	€ 82.894,48
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 2, piano 5	5,50 mq	1.477,62 €/mq	€ 8.126,91	100,00%	€ 8.126,91
<b>Bene N° 3</b> - Cantina Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 4, piano S1	2,75 mq	1.477,62 €/mq	€ 4.063,45	100,00%	€ 4.063,45
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto Roma (RM) - Via Fraine, 54, interno 23, piano S1	5,20 mq	1.477,62 €/mq	€ 7.683,62	100,00%	€ 7.683,62
				Valore di stima:	€ 102.768,46

Valore di stima: € 103.000,00

**Valore finale di stima: € 103.000,00**

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 21/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Nappi Nunzio

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visure catastali
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Altri allegati - ispezioni ipotecarie



✓ N° 5 Altri allegati - fascicolo progettuale prot. n° 39433/2003

✓ N° 6 Altri allegati - richiesta copia D.I.A. prot. n. 27416 del 17.04.2007

✓ N° 7 Altri allegati - richiesta copia agibilità

✓ N° 8 Altri allegati - sollecito rilascio copia agibilità

✓ N° 9 Altri allegati - Attestazione Prestazione Energetica

✓ N° 10 Altri allegati - Convenzione con il Comune di Roma del 13.12.2004

✓ N° 11 Atto di provenienza - Atto di provenienza

✓ N° 12 Altri allegati - Atto d'obbligo del 16.07.2004

✓ N° 13 Altri allegati - Oneri condominiali



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 259/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 103.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 21, piano 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 4808, Sub. 530, Zc. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	56,10 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In ordine allo stato di conservazione e manutenzione, esso immobile si può definire "buono" (ved. documentazione fotografica all.to n° 3).		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile in questione è compreso al piano quarto int. 21 della scala A di una palazzina, di sei piani fuori terra oltre seminterrato, con accesso diretto dalla Via Fraine, al civico 28, ed anche dalla Via Francolisco al civico 13. Trattasi di bilocale composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno, camera, bagno e balcone. Il bene in questione ricade nella frazione "Lunghezza", X° zona dell'agro romano, suburbana ad est del comune, tra il tratto della Strada dei Parchi, a nord e la Via Prenestina a sud, esternamente al G.R.A., compresa nel VI° municipio di Roma Capitale. La frazione urbanizzata nell'ultimo trentennio, a carattere residenziale, prevalentemente in regime convenzionato, di medio/basso livello di reddito, è sufficientemente servita dai servizi pubblici circoscrizionali, commerciali (Centro Commerciali Roma Est), terziari, scuole primarie e secondarie di primo grado. E' raggiungibile dalla Strada dei Parchi ma anche dalla linea ferroviaria FL2 Roma-Sulmona, fermata Lunghezza, e dalle autolinee di trasporto urbano a poca distanza, e con aree a parcheggio per autoveicoli sufficienti. L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia convenzionata, giusta Convenzione con il Comune di Roma del 13.12.2004 rep. N. 36046/18398 (all.to n° 10), ed assegnato all'esecutato in piena proprietà con prezzo fissato da tabella dei corrispettivi nei limiti previsti e stabiliti dal Disciplinare Generale. La durata dei vincoli previsti dalla Convenzione viene stabilita all'art. 2 della stessa in anni 20. Per cui oggi, essendo decaduti i vincoli nella vendita e nel prezzo di vendita, il bene è completamente libero e la valutazione che seguirà sarà a libero mercato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile, alla data del sopralluogo (12/11/2024), risulta nella disponibilità dell'esecutato.		

Bene N° 2 - Soffitta			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 2, piano 5		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 4808, Sub. 39, Zc. 6, Categoria C2	<b>Superficie</b>	5,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In ordine allo stato di conservazione e manutenzione, esso immobile si può definire "buono" (ved. documentazione fotografica all.to n° 3).		
<b>Descrizione:</b>	La pertinenziale soffitta è posta a piano copertura della palazzina, piano quinto, distinta con il n. 2, composta da unico locale.		

<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile, alla data del sopralluogo (12/11/2024), risulta nella disponibilità dell'esecutato.

<b>Bene N° 3 - Cantina</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Fraine, 28, scala A, interno 4, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 4808, Sub. 519, Zc. 6, Categoria C2	<b>Superficie</b>	2,75 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In ordine allo stato di conservazione e manutenzione, esso immobile si può definire "buono" (ved. documentazione fotografica all.to n° 3).		
<b>Descrizione:</b>	La pertinenziale cantina è posta a piano interrato della palazzina, distinta con il n. 4, composta da unico locale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile, alla data del sopralluogo (12/11/2024), risulta nella disponibilità dell'esecutato.		

<b>Bene N° 4 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Fraine, 54, interno 23, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 4808, Sub. 62, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	5,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In ordine allo stato di conservazione e manutenzione, esso immobile si può definire "buono" (ved. documentazione fotografica all.to n° 3).		
<b>Descrizione:</b>	Il pertinenziale posto auto coperto è posto a piano interrato, distinto con il n. 23, dell'autorimessa avente accesso dal civico 54 della Via Fraine.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile, alla data del sopralluogo (12/11/2024), risulta nella disponibilità dell'esecutato.		