
TRIBUNALE DI ROMA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lucca Luciano, nell'Esecuzione Immobiliare 327/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, interno 2, piano primo	5
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, piano terra	6
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, interno 2, piano primo	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, interno 2, piano primo	7
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, piano terra	7
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, interno 2, piano primo	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, interno 2, piano primo	7
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, piano terra	7
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, interno 2, piano primo	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, interno 2, piano primo	8
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, piano terra	8
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, interno 2, piano primo	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, interno 2, piano primo	9
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, piano terra	9
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, interno 2, piano primo	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, interno 2, piano primo	10
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, piano terra	11
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, interno 2, piano primo	11
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, interno 2, piano primo	12
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, piano terra	13
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, interno 2, piano primo	13

Patti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, interno 2, piano primo.....	14
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, piano terra	14
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, interno 2, piano primo	14
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, interno 2, piano primo.....	15
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, piano terra	15
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, interno 2, piano primo	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, interno 2, piano primo.....	15
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, piano terra	16
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, interno 2, piano primo	16
Stato di occupazione	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, interno 2, piano primo.....	17
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, piano terra	17
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, interno 2, piano primo	17
Provenienze Ventennali	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, interno 2, piano primo.....	18
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, piano terra	19
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, interno 2, piano primo	20
Formalità pregiudizievoli	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, interno 2, piano primo.....	22
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, piano terra	23
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, interno 2, piano primo	23
Normativa urbanistica	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, interno 2, piano primo.....	24
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, piano terra	24
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, interno 2, piano primo	24
Regolarità edilizia	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, interno 2, piano primo.....	25
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, piano terra	25
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, interno 2, piano primo	26

Vincoli od oneri condominiali.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, interno 2, piano primo.....	27
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, piano terra	27
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, interno 2, piano primo	27
Stima / Formazione lotti.....	27
Riepilogo bando d'asta.....	32
Lotto Unico	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 327/2023 del R.G.E.	34
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 169.251,92	34



All'udienza del 26/10/2023, il sottoscritto Arch. Lucca Luciano, con studio in Via Paolo Emilio, 57 - 00192 - Roma (RM), email arch.lucianolucca@tiscali.it, PEC arch.luciano.lucca@pec.archrm.it, Tel. _____, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/11/2013 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 del Fringuello 99, interno 2, piano primo
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, piano terra
- **Bene N° 3** - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, interno 2, piano primo

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FRINGUELLO 99, INTERNO 2, PIANO PRIMO

Oggetto del pignoramento sono i diritti pari al 100% della proprietà indivisa dell'abitazione sita nel quartiere Zona Torre Spaccata Via del Fringuello 99, angolo Via dei Canarini, piano primo int. 2 composto da ingresso, disimpegno, cucina, due camere da letto ed un bagno individuato al catasto di roma al Fg 1019 part.lla 1435 sub 3 (v. all 7). L'alloggio, inserito in un villino quadrifamiliare, ha ingresso dalla corte individuata al Fg 1019 part.lla 1435 sub 503 (NON oggetto di pignoramento) a cui si accede dalla Via del Fringuello civ. 99 ha accesso dalla Via del Fringuello 99.

Essendo l'unità immobiliare posta al primo piano il suo raggiungimento avviene attraverso due rampe di scale di proprietà esclusiva.

Fanno parte come accessori, e di proprietà esclusiva ed anch'essi oggetto del presente pignoramento, una corte al piano terra individuata al Fg 1019 part.lla 1435 sub 502 (bene 2) e un terrazzo posto al piano secondo individuato al Fg 1019 part.lla 1435 sub 504 (bene 3) accessibile attraverso la seconda rampa della stessa scala ad uso esclusivo (v. all. 6 elaborato planimetrico)

L'edificio non è dotato di ascensore.

Torre Spaccata fa parte del VI Municipio di Roma ed è individuata nell'area est della città a ridosso ed internamente al Grande Raccordo Anulare, fra la Via Prenestina a nord e la Via Casilina a sud. La distanza dal centro di Roma (stazione Termini) è di ca 9.00 Km che si può raggiungere attraverso le stazioni di Torre Spaccata e Torre Maura della Linea "C" della Metropolitana.

Il quartiere, prevalentemente abitativo, è servito dalle principali infrastrutture di tipo primario (strade, reti di forniture di servizi) e molto parzialmente, da quelle di tipo secondario (scuole, mercati). Nelle vicinanze del cespite, oggetto della procedura, e sulla Via Casilina insiste l'importante polo sanitario: il Policlinico Casilino.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FRINGUELLO 99, PIANO TERRA

Piena proprietà 1/1 dell'area urbana annesso come accessorio dell'abitazione di cui al bene 1, ed oggetto del presente pignoramento, sito nel quartiere Zona Torre Spaccata Via del Fringuello 99, angolo Via dei Canarini, posto al piano terra, avente una superficie pari a ca mq 25,00 individuato al catasto di roma al Fg 1019 part.la 1435 sub 502 (v. all. 6 elaborato planimetrico).

L'accesso avviene attraverso l'ingresso su via del Fringuello 99 e dalla corte posta a confine individuata al Fg 1019 part.la 1435 sub 503 (bene NON oggetto di pignoramento).

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FRINGUELLO 99, INTERNO 2, PIANO PRIMO

Piena proprietà 1/1 del lastrico solare, accessorio dell'abitazione di cui al bene 1, ed oggetto del presente pignoramento, sito nel quartiere Zona Torre Spaccata Via del Fringuello 99, angolo Via dei Canarini, posto al piano secondo, avente una superficie pari a ca mq 65,93 individuato al catasto di roma al Fg 1019 part.la 1435 sub 504 (v. all. elaborato planimetrico del 12.08.2004). L'accesso avviene attraverso la rampa di scale ad uso esclusivo del bene 1.

Sul lastrico solare è stato individuato un manufatto composto da un ingresso, cucina, bagno ed un vano adibito a camera da letto senza titolo edilizio (v. all. 11 Planimetria stato dei luoghi).

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, interno 2, piano primo
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, piano terra
- **Bene N° 3** - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, interno 2, piano primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FRINGUELLO 99, INTERNO 2, PIANO PRIMO

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

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FRINGUELLO 99, PIANO TERRA

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

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FRINGUELLO 99, INTERNO 2, PIANO PRIMO

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 DEL FRINGUELLO 99, INTERNO 2, PIANO PRIMO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

In allegato Atto di provenienza (v. all. 4) e VCA (v. all. 7).

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FRINGUELLO 99, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

In allegato Atto di provenienza (v. all. 4) e VCA (v. all. 8).

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FRINGUELLO 99, INTERNO 2, PIANO PRIMO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

In allegato Atto di provenienza (v. all. 4) e VCA (v. all. 9).

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FRINGUELLO 99, INTERNO 2, PIANO PRIMO

L'appartamento confina con

- spazio condominiale sub 503;
- distacco su Via del Fringuello;
- distacco su Via dei Canarini.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FRINGUELLO 99, PIANO TERRA

L'appartamento confina con

- spazio condominiale sub 503;
- distacco su Via del Fringuello;
- sub 501.

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FRINGUELLO 99, INTERNO 2, PIANO PRIMO

Il lastrico solare confina con

- particella 457;
- distacco su Via del Fringuello;
- distacco su Via dei Canarini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FRINGUELLO 99, INTERNO 2, PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,17 mq	80,22 mq	1	80,22 mq	3,05 m	primo
Terrazza	7,03 mq	7,03 mq	0,45	3,16 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				83,38 mq		
Incidenza condominiale:				1,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,21 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'abitazione, censita al Catasto di Roma al Fg 1019 part.IIa 1435 sub 3, posta al primo piano, a cui si accede attraverso una scala interna di proprietà esclusiva, è corredato da n. 2 balconcini, a livello dell'alloggio, coperti, aventi una superficie totale di ca Mq 7,03.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FRINGUELLO 99, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	23,50 mq	25,00 mq	0,20	5,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				5,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'area urbana pertinenziale annessa all'appartamento bene 1 è censita al Catasto di Roma al Fg 1019 part.IIa 1435 sub 502 cat. F/1, posta al primo terra, ha una superficie lorda, da rilievo effettuato in sede di sopralluogo (v.all. 11), pari a mq 25,00.

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FRINGUELLO 99, INTERNO 2, PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terrazza	62,50 mq	65,93 mq	0,10	6,59 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				6,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,59 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il cespite è un terrazzo a lastrico solare di copertura e pertinenza dell'appartamento di cui al bene 1 ed è censito al Catasto di Roma al Fg 1019 part.lla 1435 sub 504 cat. F/5, posto al secondo piano, avente una superficie lorda, ricavata dal rilievo effettuato in sede di sopralluogo (v. all. 11), pari a ca mq 65,93, a cui si accede attraverso una scala interna ad uso esclusivo con il bene 1.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FRINGUELLO 99, INTERNO 2, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 16/03/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1019, Part. 1435, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4 Superficie catastale 70 mq Rendita € 537,12 Piano Primo
Dal 16/03/1995 al 21/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1019, Part. 1435, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4 Superficie catastale 70 mq Rendita € 537,12 Piano Primo
Dal 21/12/2003 al 01/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1019, Part. 1435, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4 Superficie catastale 70 mq Rendita € 537,12 Piano Primo
Dal 01/10/2004 al 08/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1019, Part. 1435, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4 Superficie catastale 70 mq Rendita € 537,12 Piano Primo

Esiste corrispondenza tra l'attuale intestato catastale ed i reali titolari del bene immobile.

A tutt'oggi i proprietari, ciascuno per 1/2 della proprietà, sono i Sigg. **** Omissis **** (v. all. 7 VCA).

- COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 21180/1986);
- CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 16/01/1991 (n. 21180/1986);
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/05/2020 Pratica n. RM0178639 in atti dal 26/05/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.79766.1/2020).

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FRINGUELLO 99, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/08/2004 al 01/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1019, Part. 1435, Sub. 502, Zc. 6 Categoria F1 Superficie catastale 29,00 mq Rendita € 0,00 Piano Terra
Dal 01/10/2004 al 08/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1019, Part. 1435, Sub. 502, Zc. 6 Categoria F1 Superficie catastale 29,00 mq Rendita € 0,00 Piano Terra

Esiste corrispondenza tra l'attuale intestato catastale ed i reali titolari del bene immobile.

A tutt'oggi i proprietari, ciascuno per 1/2 della proprietà, sono i Sigg. **** Omissis **** (v. all. 8 VCA).

- (ALTRE) del 12/08/2004 Pratica n. RM0612528 in atti dal 12/08/2004 COST. DI CORTI E LASTRICO SOLARE (n. 7339.1/2004);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/05/2020 Pratica n. RM0178640 in atti dal 26/05/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.79767.1/2020).

Sebbene nella VCA (v. all. 8) l'ubicazione dell'immobile viene indicata in Via del Fringuello snc, l'accesso al cespite avviene attraverso il cancello di Via del Fringuello 99.

L'unità immobiliare è precisamente individuata.

Si allega elaborato planimetrico (v. all. 6) recuperato dal sottoscritto dalla banca dati dell'Agenzia della Entrate e la planimetria del rilievo effettuato in sede di sopralluogo (v. all. 11).

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FRINGUELLO 99, INTERNO 2, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/08/2004 al 01/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1019, Part. 1435, Sub. 504, Zc. 6

		Categoria A4 Superficie catastale 60,00 mq Rendita € 0,00 Piano Primo
Dal 01/10/2004 al 08/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1019, Part. 1435, Sub. 504, Zc. 6 Categoria F5 Superficie catastale 60,00 mq Rendita € 0,00 Piano Secondo

Esiste corrispondenza tra l'attuale intestato catastale ed i reali titolari del bene immobile.

A tutt'oggi i proprietari, ciascuno per 1/2 della proprietà, sono i Sigg. **** Omissis **** (v. all. 9).

- (ALTRE) del 12/08/2004 Pratica n. RM0612528 in atti dal 12/08/2004 COST. DI CORTI E LASTRICO SOLARE (n.7339.1/2004);

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/05/2020 Pratica n. RM0178641 in atti dal 26/05/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.79768.1/2020).

Sebbene nella VCA (v. all. 9) l'ubicazione dell'immobile viene indicata in Via dei Canarini 43, l'accesso al cespite avviene attraverso il cancello di Via del Fringuello 99.

L'unità immobiliare è precisamente individuata.

Si allega elaborato planimetrico (v. all. 6) recuperato dal sottoscritto dalla banca dati dell'Agenzia della Entrate e la planimetria del rilievo effettuato in sede di sopralluogo (v. all. 11).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FRINGUELLO 99, INTERNO 2, PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1019	1435	3	6	A4	7	4	70 mq	537,12 €	Primo	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra la descrizione attuale del bene in quanto al piano, interno, dati catastali e confini e quella contenuta nel pignoramento.

Sebbene nella VCA (v. all. 7) l'ubicazione dell'immobile viene indicata in Via dei Canarini n. 43, l'accesso al cespite avviene attraverso il cancello di Via del Fringuello 99.

L'unità immobiliare, comunque, è precisamente individuata.

Si allega planimetria catastale (v. all. 10) recuperata dal sottoscritto dalla banca dati dell'Agenzia della Entrate e la planimetria del rilievo effettuato in sede di sopralluogo (v. all. 11).

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FRINGUELLO 99, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1019	1435	502	6	F1			29 mq	0 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra la descrizione attuale del bene in quanto al piano, dati catastali e confini e quella contenuta nel pignoramento.

Sebbene nella VCA (v. all.6) l'immobile viene indicata l'ubicazione in Via dei Canarini n. 43, l'accesso al cespite avviene attraverso il cancello di Via del Fringuello 99.

L'unità immobiliare, comunque, è precisamente individuata.

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FRINGUELLO 99, INTERNO 2, PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1019	1435	504	6	F5			60,00 mq	0 €	Secondo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste corrispondenza tra la descrizione attuale del bene in quanto al piano, interno, dati catastali e confini e quella contenuta nel pignoramento.

Sebbene nella VCA (v. all.9) l'immobile viene indicata l'ubicazione in Via dei Canarini n. 43, l'accesso al cespite avviene attraverso il cancello di Via del Fringuello 99. L'unità immobiliare, comunque, è precisamente

individuata.

Al momento del sopralluogo si è evidenziato un manufatto composto da un ingresso, cucina, bagno e camera da letto occupante parte della superficie del terrazzo lastrico solare senza titolo edilizio (v. all. 11 planimetria stato dei luoghi).

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FRINGUELLO 99, INTERNO 2, PIANO PRIMO

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale e nella Sezione D della Nota nn. 118181/76538 del 07.10.2004 è riportato quanto segue:

LA VENDITA E' AVVENUTA NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI GLI IMMOBILI SI TROVANO ATTUALMENTE, BEN NOTE ALLA PARTE ACQUIRENTE, CON TUTTI GLI ACCESSORI, ACCESSIONI, DIPENDENZE, PERTINENZE, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, NONCHE' RAGIONI ED ONERI CONDOMINIALI; LE PARTI SI DANNO ALTRESI' ATTO CHE IL TERRENO DISTINTO AL FOGLIO 1435 SUB. 503 E' ADIBITO A PASSAGGIO PER IL TRANSITO DELLE AUTOVETTURE (ESCLUSO LA SOSTA O QUALSIASI ALTRA DESTINAZIONE) PER L'ACCESSO AGLI IMMOBILI OGGETTO DEL PRESENTE ATTO ("e della presente procedura di pignoramento") NONCHE' ALLA PARTICELLA 1437, E ALLA PARTICELLA 1438 , IL TUTTO COME PERVENUTO ALLA PARTE VENDITRICE E GODUTO A TUTT'OGGI. IL TUTTO IN CONFORMITA' AL CITATO TITOLO CUI SI RINVIA.(v. all. 5).

Le particelle 1437 e 1438 NON sono oggetti della procedura di pignoramento.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FRINGUELLO 99, PIANO TERRA

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale e nella Sezione D della Nota nn. 118181/76538 del 07.10.2004 è riportato quanto segue:

LA VENDITA E' AVVENUTA NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI GLI IMMOBILI SI TROVANO ATTUALMENTE, BEN NOTE ALLA PARTE ACQUIRENTE, CON TUTTI GLI ACCESSORI, ACCESSIONI, DIPENDENZE, PERTINENZE, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, NONCHE' RAGIONI ED ONERI CONDOMINIALI; LE PARTI SI DANNO ALTRESI' ATTO CHE IL TERRENO DISTINTO AL FOGLIO 1435 SUB. 503 E' ADIBITO A PASSAGGIO PER IL TRANSITO DELLE AUTOVETTURE (ESCLUSO LA SOSTA O QUALSIASI ALTRA DESTINAZIONE) PER L'ACCESSO AGLI IMMOBILI OGGETTO DEL PRESENTE ATTO ("e della presente procedura di pignoramento") NONCHE' ALLA PARTICELLA 1437, E ALLA PARTICELLA 1438 , IL TUTTO COME PERVENUTO ALLA PARTE VENDITRICE E GODUTO A TUTT'OGGI. IL TUTTO IN CONFORMITA' AL CITATO TITOLO CUI SI RINVIA.(v. all. 5).

Le particelle 1437 e 1438 NON sono oggetti della procedura di pignoramento.

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FRINGUELLO 99, INTERNO 2, PIANO PRIMO

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale e nella Sezione D della Nota nn. 118181/76538 del 07.10.2004 è riportato quanto segue:

LA VENDITA E' AVVENUTA NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI GLI IMMOBILI SI TROVANO ATTUALMENTE, BEN NOTE ALLA PARTE ACQUIRENTE, CON TUTTI GLI ACCESSORI, ACCESSIONI,

DIPENDENZE, PERTINENZE, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, NONCHE' RAGIONI ED ONERI CONDOMINIALI; LE PARTI SI DANNO ALTRESI' ATTO CHE IL TERRENO DISTINTO AL FOGLIO 1435 SUB. 503 E' ADIBITO A PASSAGGIO PER IL TRANSITO DELLE AUTOVETTURE (ESCLUSO LA SOSTA O QUALSIASI ALTRA DESTINAZIONE) PER L'ACCESSO AGLI IMMOBILI OGGETTO DEL PRESENTE ATTO ("e della presente procedura di pignoramento") NONCHE' ALLA PARTICELLA 1437, E ALLA PARTICELLA 1438 ("NON oggetti della procedura di pignoramento"), IL TUTTO COME PERVENUTO ALLA PARTE VENDITRICE E GODUTO A TUTT'OGGI. IL TUTTO IN CONFORMITA' AL CITATO TITOLO CUI SI RINVIA.(v. all. 5).

Le particelle 1437 e 1438 NON sono oggetti della procedura di pignoramento.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FRINGUELLO 99, INTERNO 2, PIANO PRIMO

L'immobile pignorato risulta essere inserito in contesto condominiale, fa parte di una struttura che si configura come quadrifamiliare. Non è costituito un condominio nè stilata una tabella millesimale.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FRINGUELLO 99, PIANO TERRA

L'immobile pignorato risulta essere inserito in contesto condominiale, fa parte di una struttura che si configura come quadrifamiliare. Non è costituito un condominio nè stilata una tabella millesimale.

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FRINGUELLO 99, INTERNO 2, PIANO PRIMO

L'immobile pignorato risulta essere inserito in contesto condominiale, fa parte di una struttura che si configura come quadrifamiliare. Non è costituito un condominio nè stilata una tabella millesimale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FRINGUELLO 99, INTERNO 2, PIANO PRIMO

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato, formato da appartamenti di tipo civile ha le seguenti caratteristiche tecniche:

- fondazioni e strutture verticali in muratura;
- solai in laterocemento;
- copertura piana;
- manto di copertura con guaina impermeabilizzante con sovrapposte marmette in cemento;
- pareti esterne in muratura rivestite con tinteggiatura;
- pareti interne in laterizio rivestite in parte con intonaco tinteggiato;
- infissi esterni in alluminio;
- scale in c.a. con gradini rivestiti in marmo ed i pianerottoli con mattonelle di marmo tipo bollettonato;le pareti rifinite in intonaco tinteggiate.

Sono presenti i servizi di tipo primario: approvvigionamento idrico,energia elettrica,gas metano, impianto telefonico.

L'appartamento ha le seguenti caratteristiche tecniche:

- esposizione est-ovest;
- altezza interna utile ml 3,05;
- tramezzature dei vani rivestite in intonaco tinteggiato e le pareti della cucina e del bagno rivestite in parte da ceramica ed al di sopra di esso in intonaco tinteggiato;
- pavimentazione in monocottura all'ingresso e disimpegno, in marmette tipo bollettonato in cucina e nella camere da letto;
- infissi esterni in alluminio con doppio vetro e infissi interni in legno tamburate;
- impianto elettrico, idraulico;
- è dotato di impianto termico autonomo e produzione acqua calda sanitaria attraverso caldaia a gas metano e impianto di aria condizionata.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FRINGUELLO 99, PIANO TERRA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato, formato da appartamenti di tipo civile ha le seguenti caratteristiche tecniche:

- fondazioni e strutture verticali in muratura;
- solai in laterocemento;
- copertura piana;
- manto di copertura con guaina impermeabilizzante con sovrapposte marmette in cemento;
- pareti esterne in muratura rivestite con tinteggiatura;
- pareti interne in laterizio rivestite in parte con intonaco tinteggiato;
- infissi esterni in alluminio;
- scale in c.a. con gradini rivestiti in marmo ed i pianerottoli con mattonelle di marmo tipo bollettonato; le pareti rifinite in intonaco tinteggiate.

Sono presenti i servizi di tipo primario: approvvigionamento idrico, energia elettrica, gas metano, impianto telefonico.

Trattasi di area urbana scoperta annessa al bene 1 di proprietà degli esecutati.

- pavimento in marmette in cemento.

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FRINGUELLO 99, INTERNO 2, PIANO PRIMO

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato, formato da appartamenti di tipo civile ha le seguenti caratteristiche tecniche:

- fondazioni e strutture verticali in muratura;
- solai in laterocemento;
- copertura piana;
- manto di copertura con guaina impermeabilizzante con sovrapposte marmette in cemento;
- pareti esterne in muratura rivestite con tinteggiatura;
- pareti interne in laterizio rivestite in parte con intonaco tinteggiato;
- infissi esterni in alluminio;
- scale in c.a. con gradini rivestiti in marmo ed i pianerottoli con mattonelle di marmo tipo bollettonato; le pareti rifinite in intonaco tinteggiate.

Sono presenti i servizi di tipo primario: approvvigionamento idrico, energia elettrica, gas metano, impianto telefonico.

Trattasi di terrazzo a lastrico solare a copertura ed accessorio del bene di proprietà degli esecutati.

- pavimento in marmette in cemento;
- il terrazzo è circondato da un parapetto in muratura, avente un'altezza di ca 90 cm, intonacato e rifinito con

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FRINGUELLO 99, INTERNO 2, PIANO PRIMO

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/11/2023
- Scadenza contratto: 30/04/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 650,00

E' in essere un contratto di affitto registrato, presso l'Agenzia delle Entrate, in data 21.11.2023 al n. 015242-serie 3T avente durata dal 01.11.2023 al 30.04.2025. Tale contratto segue il precedente contratto di affitto stipulato il 09.11.2022 e registrato, presso l'Agenzia delle Entrate, in data 16.11.2022 al n. 15929 serie 3T avente durata dal 01.11.2022 al 31.10.2023.(v. all. 12).

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FRINGUELLO 99, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FRINGUELLO 99, INTERNO 2, PIANO PRIMO

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'unità immobiliare con destinazione terrazzo, ed il manufatto edificato senza titolo edilizio, è occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FRINGUELLO 99, INTERNO 2, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/03/1995 al 21/12/2003	**** Omissis ****	Accettazione tacita di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Martino Camilla	16/02/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	16/07/2019	86356	60295
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 1	02/08/1995	16039	48		
Dal 21/12/2003 al 01/10/2004	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/07/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			10/01/2005	2243	1585
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro	02/07/2004	22	307		
Dal 01/10/2004	**** Omissis ****	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Schioppa Adriana	01/10/2004	143350	6023
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	07/10/2004	118181	76538
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Agli eredi _____, nata a _____ il _____, proprietaria per 1/3; _____ nato a _____ il _____, proprietario per 1/3; _____ nata in _____ il _____, proprietaria per 1/3 è pervenuta per successione, in morte di _____ nato a _____ C.F. _____, deceduto il _____ Vol. 48 n. 16039 e non trascritta. Risulta trascritta in data 16/07/2019 ai nn. 86356/60295 accettazione tacita dell'eredità in morte di _____ nato a _____ C.F. _____, da parte degli eredi sigg. _____, _____, _____ nascente da atto Notaio De Martino Camilla sede Roma del 16/02/2009.

Agli eredi _____ nato a _____ il _____, proprietario per 1/2; _____ nata in _____ il _____ proprietaria per 1/2 è pervenuta per successione in morte di _____ nata a _____ il _____ deceduta il _____. Risulta trascritta in data 16/07/2019 ai nn. 86357/60296 accettazione tacita dell'eredità in morte di _____ da atto Notaio De Martino Camilla Sede Roma del 16/02/2009.

In allegato VCA (v. all.7).

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FRINGUELLO 99, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/03/1995 al 21/12/2003	**** Omissis ****	Accettazione tacita di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Martino Camilla	16/02/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	16/07/2019	86356	60295
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	02/08/1995	16039	48
Dal 21/12/2003 al 01/10/2004	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/07/2004		
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			10/01/2005	2243	1585
		Registrazione			
Dal 01/10/2004	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro	02/07/2004	22	307
		Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Schioppa Adriana	01/10/2004	143350	6023
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	07/10/2004	118181	76538
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Agli eredi ***** ,nata a ***** il ***** , proprietaria per 1/3; ***** nato a ***** il ***** ,proprietario per 1/3; ***** nata in ***** il ***** ,proprietaria per 1/3 è pervenuta per successione, in morte di ***** nato a ***** C.F. ***** , deceduto il ***** Vol. 48 n. 16039 e non trascritta. Risulta trascritta in data 16/07/2019 ai nn. 86356/60295 accettazione tacita dell'eredità in morte di ***** nato a ***** C.F. ***** , da parte degli eredi sigg. ***** , ***** , ***** nascente da atto Notaio De Martino Camilla sede Roma del 16/02/2009.

Agli eredi ***** nato a ***** il ***** ,proprietario per 1/2; ***** nata in ***** il ***** proprietaria per 1/2 è pervenuta per successione in morte di ***** nata a ***** il ***** deceduta il ***** . Risulta trascritta in data 16/07/2019 ai nn. 86357/60296 accettazione tacita dell'eredità in morte di ***** da atto Notaio De Martino Camilla Sede Roma del 16/02/2009.
In allegato VCA (v. all.8).

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FRINGUELLO 99, INTERNO 2, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/03/1995 al 21/12/2003	**** Omissis ****	Accettazione tacita di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Martino Camilla	16/02/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	16/07/2019	86356	60295
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Roma 1	02/08/1995	16039	48	
Dal 21/12/2003 al 01/10/2004	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/07/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			10/01/2005	2243	1585
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Ufficio del registro	02/07/2004	22	307	
Dal 01/10/2004	**** Omissis ****	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Schioppa Adriana	01/10/2004	143350	6023
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	07/10/2004	118181	76538
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Agli eredi ***** ,nata a ***** il ***** , proprietaria per 1/3, ***** nato a ***** il ***** ,proprietario per 1/3; ***** nata in ***** il ***** ,proprietaria per 1/3 è pervenuta per successione, in morte di ***** nato a ***** C.F. ***** , deceduto il ***** Vol. 48 n. 16039 e non trascritta. Risulta trascritta in data 16/07/2019 ai nn. 86356/60295 accettazione tacita dell'eredità in morte di ***** nato a ***** C.F. ***** , da parte degli eredi sigg. ***** , ***** , ***** nascente da atto Notaio De Martino Camilla sede Roma del 16/02/2009.

Agli eredi ***** nato a ***** il ***** ,proprietario per 1/2; ***** nata in ***** il ***** proprietaria per 1/2 è pervenuta per successione in morte di ***** nata a ***** il ***** deceduta il ***** . Risulta trascritta in data 16/07/2019 ai nn. 86357/60296 accettazione tacita dell'eredità in morte di ***** da atto Notaio De Martino Camilla Sede Roma del 16/02/2009.
In allegato VCA (v. all.9).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FRINGUELLO 99, INTERNO 2, PIANO PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 22/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo Fondiario
Iscritto a Roma il 07/10/2004
Reg. gen. 118182 - Reg. part. 30784
Importo: € 380.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Denuncia Successione**
Trascritto a Roma il 10/01/2005
Reg. gen. 2243 - Reg. part. 1585
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma il 28/04/2023
Reg. gen. 53428 - Reg. part. 38600
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****

In allegato Ispezione Ipotecaria (v. all. 13).

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FRINGUELLO 99, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 22/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo Fondiario
Iscritto a Roma il 07/10/2004
Reg. gen. 118182 - Reg. part. 30784
Importo: € 380.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Denuncia Successione**
Trascritto a Roma il 10/01/2005
Reg. gen. 2243 - Reg. part. 1585
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma il 28/04/2023
Reg. gen. 53428 - Reg. part. 38600
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

In allegato Ispezione Ipotecaria (v. all. 14).

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FRINGUELLO 99, INTERNO 2, PIANO PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 22/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo Fondiario

Iscritto a Roma il 07/10/2004

Reg. gen. 118182 - Reg. part. 30784

Importo: € 380.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Denuncia Successione**

Trascritto a Roma il 10/01/2005

Reg. gen. 2243 - Reg. part. 1585

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma il 28/04/2023

Reg. gen. 53428 - Reg. part. 38600

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

In allegato Ispezione Ipotecaria (v. all. 15).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FRINGUELLO 99, INTERNO 2, PIANO PRIMO

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente: Piano Regolatore di Roma Capitale, adottato con Del. di Consiglio Comunale n. 33 del 19 e 20/03/2003 e successivamente approvato con Del. di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008.

L'immobile ricade al foglio 19 del PRG (v. all. 16): Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali Art.51 Art.52 Art.53 delle N.T.A. del PRG di Roma.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FRINGUELLO 99, PIANO TERRA

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente: Piano Regolatore di Roma Capitale, adottato con Del. di Consiglio Comunale n. 33 del 19 e 20/03/2003 e successivamente approvato con Del. di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008.

L'immobile ricade al foglio 19 del PRG (v. all. 16): Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali Art.51 Art.52 Art.53 delle N.T.A. del PRG di Roma.

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FRINGUELLO 99, INTERNO 2, PIANO PRIMO

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente: Piano Regolatore di Roma Capitale, adottato con Del. di Consiglio Comunale n. 33 del 19 e 20/03/2003 e successivamente approvato con Del. di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008.

L'immobile ricade al foglio 19 del PRG (v. all. 16): Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali Art.51 Art.52 Art.53 delle N.T.A. del PRG di Roma.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FRINGUELLO 99, INTERNO 2, PIANO PRIMO

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

L'edificio in cui è inserito il bene pignorato è stato realizzato con licenza di costruzione n. 331/AR rilasciata dal Comune di Roma in data 10.05.1950 e successive varianti avente licenza n. 408/AR del 03.05.1954 rilasciata dal Comune di Roma XV Ripartizione e successiva licenza n. 259/AR del 13.03.1956 della V Ripartizione e progetto prot. n. 24188/1956 (v. all. 17)

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione: Progetto in variante prot. 24188 del 1956 (v. all. 18).

Non esistono le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico, dell'impianto idrico e non esiste il certificato energetico APE. Di tutto questo si terrà nel dovuto conto in sede di stima del bene.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FRINGUELLO 99, PIANO TERRA

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

L'area urbana pignorata è inserita nel progetto avente licenza di costruzione n. 331/AR rilasciata dal Comune di Roma in data 10.05.1950 e successive varianti avente licenza n. 408/AR del 03.05.1954 rilasciata dal Comune di Roma XV Ripartizione e successiva licenza n. 259/AR del 13.03.1956 della V Ripartizione e progetto prot. n. 24188/1956 (v. all. 17)

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.

Trattasi di subalterno derivante da frazionamento del 12/08/2004 Pratica n. RM0612528 in atti dal 12/08/2004 COST. DI CORTI E LASTRICO SOLARE (n. 7339.1/2004) del sub 1 (v. all. 6 Elaborato planimetrico del 1986 e del 2004).

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FRINGUELLO 99, INTERNO 2, PIANO PRIMO

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

Il lastrico solare fa parte dell'edificio realizzato con licenza di costruzione n. 331/AR rilasciata dal Comune di Roma in data 10.05.1950 e successive varianti avente licenza n. 408/AR del 03.05.1954 rilasciata dal Comune di Roma XV Ripartizione e successiva licenza n. 259/AR del 13.03.1956 (v. all 17) della V Ripartizione e progetto prot. n. 24188/1956 (v. all. 11)

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.

Trattasi di subalterno derivante da inserimento con elaborato planimetrico del 12/08/2004 Pratica n. RM0612528 in atti dal 12/08/2004 COST. DI CORTI E LASTRICO SOLARE (n. 7339.1/2004) del sub 1 (v. all. 6 Elaborato planimetrico del 12.08.2004).

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione: Progetto in variante prot. 24188 del 1956 (v. all. 18).

La difformità in essere consiste nell'edificazione di un manufatto di ca mq 32,00 lordi realizzato su parte della superficie del terrazzo-lastrico solare privo di autorizzazione edilizia e corredato da ingresso, cucina, bagno ed una camera da letto (v. all 11).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FRINGUELLO 99, INTERNO 2, PIANO PRIMO

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pignorato risulta essere inserito in contesto condominiale ma non essendo costituito un condominio non esiste un regolamento nè una tabella millesimale. Non ci sono oneri condominiali.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FRINGUELLO 99, PIANO TERRA

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pignorato risulta essere inserito in contesto condominiale ma non essendo costituito un condominio non esiste un regolamento nè una tabella millesimale. Non ci sono oneri condominiali.

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FRINGUELLO 99, INTERNO 2, PIANO PRIMO

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pignorato risulta essere inserito in contesto condominiale ma non essendo costituito un condominio non esiste un regolamento nè una tabella millesimale. Non ci sono oneri condominiali.

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 del Fringuello 99, interno 2, piano primo
Oggetto del pignoramento sono i diritti pari al 100% della proprietà indivisa dell'abitazione sita nel quartiere Zona Torre Spaccata Via del Fringuello 99, angolo Via dei Canarini, piano primo int. 2 composto da ingresso, disimpegno, cucina, due camere da letto ed un bagno individuato al catasto di Roma al Fg 1019 part.lla 1435 sub 3 (v. all. 7). L'alloggio, inserito in un villino quadrifamiliare, ha ingresso dalla corte individuata al Fg 1019 part.lla 1435 sub 503 (NON oggetto di pignoramento) a cui si accede dalla Via del Fringuello civ. 99 ha accesso dalla Via del Fringuello 99. Essendo l'unità immobiliare posta al primo piano il suo raggiungimento avviene attraverso due rampe di scale di proprietà esclusiva. Fanno parte come accessori, e di proprietà esclusiva ed anch'essi oggetto del presente pignoramento, una corte al piano terra individuata al Fg 1019 part.lla 1435 sub 502 (bene 2) e un terrazzo posto al piano secondo individuato al Fg 1019 part.lla 1435 sub 504 (bene 3) accessibile attraverso la seconda rampa della stessa scala ad uso esclusivo (v. all. 6 elaborato planimetrico)

L'edificio non è dotato di ascensore. Torre Spaccata fa parte del VI Municipio di Roma ed è individuata nell'area est della città, a ridosso ed internamente al Grande Raccordo Anulare, fra la Via Prenestina a nord e la Via Casilina a sud. La distanza dal centro di Roma (stazione Termini) è di ca 9.00 Km che si può raggiungere attraverso le stazioni di Torre Spaccata e Torre Maura della Linea "C" della Metropolitana. Il quartiere, prevalentemente abitativo, è servito dalle principali infrastrutture di tipo primario (strade, reti di forniture di servizi) e molto parzialmente, da quelle di tipo secondario (scuole, mercati). Nelle vicinanze del cespite, oggetto della procedura, e sulla Via Casilina insiste l'importante polo sanitario: il Policlinico Casilino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1019, Part. 1435, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 171.882,00

Il valore commerciale del bene commerciale è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre allo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato e della domanda e dell'offerta.

Il valore unitario dell'immobile pignorato è stato ricavato con il criterio di stima del metodo comparativo con riferimento alle seguenti fonti:

- 1) consultazione della banca dati delle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate delle abitazioni civili, considerate all'interno di stabili di qualità inferiore alla media di zona: € 1900,00/mq;
- 2) consultazione della banca dati delle quotazioni del borsino Immobiliare di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona: valore € 1700,00/mq mediato con il minimo € 1734,00 ed il massimo € 2570,00;

dalle quali fonti è scaturito il valore medio finale pari ad € 1800,00/mq.

- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, piano terra

Piena proprietà 1/1 dell'area urbana annesso come accessorio dell'abitazione di cui al bene 1, ed oggetto del presente pignoramento, sito nel quartiere Zona Torre Spaccata Via del Fringuello 99, angolo Via dei Canarini, posto al piano terra, avente una superficie pari a ca mq 25,00 individuato al catasto di roma al Fg 1019 part.lla 1435 sub 502 (v. all. 6 elaborato planimetrico). L'accesso avviene attraverso l'ingresso su via del Fringuello 99 e dalla corte posta a confine individuata al Fg 1019 part.lla 1435 sub 503 (bene NON oggetto di pignoramento).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1019, Part. 1435, Sub. 502, Zc. 6, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 9.000,00

Il valore commerciale del bene commerciale è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre allo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato e della domanda e dell'offerta.

Il valore unitario dell'immobile pignorato è stato ricavato con il criterio di stima del metodo comparativo con riferimento alle seguenti fonti:

- 1) consultazione della banca dati delle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate delle abitazioni civili, considerate all'interno di stabili di qualità inferiore alla media di zona: € 1900,00/mq;
- 2) consultazione della banca dati delle quotazioni del borsino Immobiliare di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona: valore € 1700,00/mq mediato con il minimo € 1734,00 ed il massimo € 2570,00;

dalle quali fonti è scaturito il valore medio finale pari ad € 1800,00/mq.

• **Bene N° 3** - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, interno 2, piano primo
 Piena proprietà 1/1 del lastrico solare, accessorio dell'abitazione di cui al bene 1, ed oggetto del presente pignoramento, sito nel quartiere Zona Torre Spaccata Via del Fringuello 99, angolo Via dei Canarini, posto al piano secondo, avente una superficie pari a ca mq 65,93 individuato al catasto di roma al Fg 1019 part.lla 1435 sub 504 (v. all. elaborato planimetrico del 12.08.2004). L'accesso avviene attraverso la rampa di scale ad uso esclusivo del bene 1. Sul lastrico solare è stato individuato un manufatto composto da un ingresso, cucina, bagno ed un vano adibito a camera da letto senza titolo edilizio (v. all. 11 Planimetria stato dei luoghi).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1019, Part. 1435, Sub. 504, Zc. 6, Categoria F5
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 11.862,00

Il valore commerciale del bene commerciale è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre allo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato e della domanda e dell'offerta.

Il valore unitario dell'immobile pignorato è stato ricavato con il criterio di stima del metodo comparativo con riferimento alle seguenti fonti:

1) consultazione della banca dati delle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate delle abitazioni civili, considerate all'interno di stabili di qualità inferiore alla media di zona: € 1900,00/mq;

2) consultazione della banca dati delle quotazioni del borsino Immobiliare di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona: valore € 1700,00/mq mediato con il minimo € 1734,00 ed il massimo € 2570,00;

dalle quali fonti è scaturito il valore medio finale pari ad € 1800,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via del Fringuello 99, interno 2, piano primo	84,21 mq	1.800,00 €/mq	€ 171.882,00	100,00%	€ 171.882,00
Bene N° 2 - Corte o resede Roma (RM) - Via del Fringuello 99, piano terra	5,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 9.000,00	100,00%	€ 9.000,00
Bene N° 3 - Lastrico solare Roma (RM) - Via del Fringuello 99, interno 2, piano primo	6,59 mq	1.800,00 €/mq	€ 11.862,00	100,00%	€ 11.862,00
Valore di stima:					€ 192.744,00

Valore di stima: € 192.744,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Per la demolizione del manufatto insistenze sul terrazzo-lastrico solare	7000,00	€
Per mancanza delle Dichiarazioni di Conformità degli impianti idrico ed elettrico	3000,00	€
Nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per vizi della cosa ex art. 568	3,00	%
Per lo stato di occupazione dell'immobile	4,00	%

Valore finale di stima: € 169.251,92

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 22/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lucca Luciano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Nomina e giuramento (Aggiornamento al 03/11/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale sopralluogo (Aggiornamento al 13/02/2024)
- ✓ N° 3 Foto (Aggiornamento al 13/02/2024)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza (Aggiornamento al 01/10/2004)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezione telematica: Nota (Aggiornamento al 31/05/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Elaborati Planimetrici de 1986 e 2004 (Aggiornamento al 30/05/2024)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - App.to bene 1 (Aggiornamento al 30/01/2024)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Corte bene 2 (Aggiornamento al 30/01/2024)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Lastrico solare bene 3 (Aggiornamento al 30/01/2024)
- ✓ N° 10 Planimetrie catastali - App.to bene 1 (Aggiornamento al 30/01/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Rilievo stato dei luoghi (Aggiornamento al 13/02/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Contratto affitto (Aggiornamento al 21/11/2023)



- ✓ N° 13 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria App-to sub 3 (Aggiornamento al 22/07/2024)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria Corte sub 502 (Aggiornamento al 22/07/2024)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria Lastrico solare sub 504 (Aggiornamento al 22/07/2024)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Stralcio PRG
- ✓ N° 17 Concessione edilizia
- ✓ N° 18 Tavola del progetto - Stralcio progetto in variante prot. n. 24188/1956
- ✓ N° 19 Altri allegati - Perizia per pubblicità



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, interno 2, piano primo
Oggetto del pignoramento sono i diritti pari al 100% della proprietà indivisa dell'abitazione sita nel quartiere Zona Torre Spaccata Via del Fringuello 99, angolo Via dei Canarini, piano primo int. 2 composto da ingresso, disimpegno, cucina, due camere da letto ed un bagno individuato al catasto di roma al Fg 1019 part.lla 1435 sub 3 (v. all 7). L'alloggio, inserito in un villino quadrifamiliare, ha ingresso dalla corte individuata al Fg 1019 part.lla 1435 sub 503 (NON oggetto di pignoramento) a cui si accede dalla Via del Fringuello civ. 99 ha accesso dalla Via del Fringuello 99. Essendo l'unità immobiliare posta al primo piano il suo raggiungimento avviene attraverso due rampe di scale di proprietà esclusiva. Fanno parte come accessori, e di proprietà esclusiva ed anch'essi oggetto del presente pignoramento, una corte al piano terra individuata al Fg 1019 part.lla 1435 sub 502 (bene 2) e un terrazzo posto al piano secondo individuato al Fg 1019 part.lla 1435 sub 504 (bene 3) accessibile attraverso la seconda rampa della stessa scala ad uso esclusivo (v. all. 6 elaborato planimetrico) L'edificio non è dotato di ascensore. Torre Spaccata fa parte del VI Municipio di Roma ed è individuata nell'area est della città, a ridosso ed internamente al Grande Raccordo Anulare, fra la Via Prenestina a nord e la Via Casilina a sud. La distanza dal centro di Roma (stazione Termini) è di ca 9.00 Km che si può raggiungere attraverso le stazioni di Torre Spaccata e Torre Maura della Linea "C" della Metropolitana. Il quartiere, prevalentemente abitativo, è servito dalle principali infrastrutture di tipo primario (strade, reti di forniture di servizi) e molto parzialmente, da quelle di tipo secondario (scuole, mercati). Nelle vicinanze del cespite, oggetto della procedura, e sulla Via Casilina insiste l'importante polo sanitario: il Policlinico Casilino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1019, Part. 1435, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente: Piano Regolatore di Roma Capitale, adottato con Del. di Consiglio Comunale n. 33 del 19 e 20/03/2003 e successivamente approvato con Del. di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008. L'immobile ricade al foglio 19 del PRG (v. all. 16): Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali Art.51 Art.52 Art.53 delle N.T.A. del PRG di Roma.
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, piano terra
Piena proprietà 1/1 dell'area urbana annesso come accessorio dell'abitazione di cui al bene 1, ed oggetto del presente pignoramento, sito nel quartiere Zona Torre Spaccata Via del Fringuello 99, angolo Via dei Canarini, posto al piano terra, avente una superficie pari a ca mq 25,00 individuato al catasto di roma al Fg 1019 part.lla 1435 sub 502 (v. all. 6 elaborato planimetrico). L'accesso avviene attraverso l'ingresso su via del Fringuello 99 e dalla corte posta a confine individuata al Fg 1019 part.lla 1435 sub 503 (bene NON oggetto di pignoramento).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1019, Part. 1435, Sub. 502, Zc. 6, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente: Piano Regolatore di Roma Capitale, adottato con Del. di Consiglio Comunale n. 33 del 19 e 20/03/2003 e successivamente approvato con Del. di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008. L'immobile ricade al foglio 19 del PRG (v. all. 16): Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali Art.51 Art.52 Art.53 delle N.T.A. del PRG di Roma.
- **Bene N° 3** - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via del Fringuello 99, interno 2, piano primo
Piena proprietà 1/1 del lastrico solare, accessorio dell'abitazione di cui al bene 1, ed oggetto del presente pignoramento, sito nel quartiere Zona Torre Spaccata Via del Fringuello 99, angolo Via dei

Canarini, posto al piano secondo, avente una superficie pari a ca mq 65,93 individuato al catasto di roma al Fg 1019 part.lla 1435 sub 504 (v. all. elaborato planimetrico del 12.08.2004). L'accesso avviene attraverso la rampa di scale ad uso esclusivo del bene 1. Sul lastrico solare è stato individuato un manufatto composto da un ingresso, cucina, bagno ed un vano adibito a camera da letto senza titolo edilizio (v. all. 11 Planimetria stato dei luoghi). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1019, Part. 1435, Sub. 504, Zc. 6, Categoria F5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente: Piano Regolatore di Roma Capitale, adottato con Del. di Consiglio Comunale n. 33 del 19 e 20/03/2003 e successivamente approvato con Del. di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008. L'immobile ricade al foglio 19 del PRG (v. all. 16): Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali Art.51 Art.52 Art.53 delle N.T.A. del PRG di Roma.

Prezzo base d'asta: € 169.251,92



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 169.251,92

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via del Fringuello 99, interno 2, piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1019, Part. 1435, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A4	Superficie	84,21 mq
Descrizione:	<p> Oggetto del pignoramento sono i diritti pari al 100% della proprietà indivisa dell'abitazione sita nel quartiere Zona Torre Spaccata Via del Fringuello 99, angolo Via dei Canarini, piano primo int. 2 composto da ingresso, disimpegno, cucina, due camere da letto ed un bagno individuato al catasto di roma al Fg 1019 part.la 1435 sub 3 (v. all 7). L'alloggio, inserito in un villino quadrifamiliare, ha ingresso dalla corte individuata al Fg 1019 part.la 1435 sub 503 (NON oggetto di pignoramento) a cui si accede dalla Via del Fringuello civ. 99 ha accesso dalla Via del Fringuello 99. Essendo l'unità immobiliare posta al primo piano il suo raggiungimento avviene attraverso due rampe di scale di proprietà esclusiva. Fanno parte come accessori, e di proprietà esclusiva ed anch'essi oggetto del presente pignoramento, una corte al piano terra individuata al Fg 1019 part.la 1435 sub 502 (bene 2) e un terrazzo posto al piano secondo individuato al Fg 1019 part.la 1435 sub 504 (bene 3) accessibile attraverso la seconda rampa della stessa scala ad uso esclusivo (v. all. 6 elaborato planimetrico) L'edificio non è dotato di ascensore. Torre Spaccata fa parte del VI Municipio di Roma ed è individuata nell'area est della città, a ridosso ed internamente al Grande Raccordo Anulare, fra la Via Prenestina a nord e la Via Casilina a sud. La distanza dal centro di Roma (stazione Termini) è di ca 9.00 Km che si può raggiungere attraverso le stazioni di Torre Spaccata e Torre Maura della Linea "C" della Metropolitana. Il quartiere, prevalentemente abitativo, è servito dalle principali infrastrutture di tipo primario (strade, reti di forniture di servizi) e molto parzialmente, da quelle di tipo secondario (scuole, mercati). Nelle vicinanze del cespite, oggetto della procedura, e sulla Via Casilina insiste l'importante polo sanitario: il Policlinico Casilino.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Corte o resede			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via del Fringuello 99, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1019, Part. 1435, Sub. 502, Zc. 6, Categoria F1	Superficie	5,00 mq
Descrizione:	<p> Piena proprietà 1/1 dell'area urbana annesso come accessorio dell'abitazione di cui al bene 1, ed oggetto del presente pignoramento, sito nel quartiere Zona Torre Spaccata Via del Fringuello 99, angolo Via dei Canarini, posto al piano terra, avente una superficie pari a ca mq 25,00 individuato al catasto di roma al Fg 1019 part.la 1435 sub 502 (v. all. 6 elaborato planimetrico). L'accesso avviene attraverso l'ingresso su via del Fringuello 99 e dalla corte posta a confine individuata al Fg 1019 part.la 1435 sub 503 (bene NON oggetto di pignoramento).</p>		

Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

Bene N° 3 - Lastrico solare			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via del Fringuello 99, interno 2, piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1019, Part. 1435, Sub. 504, Zc. 6, Categoria F5	Superficie	6,59 mq
Descrizione:	Piena proprietà 1/1 del lastrico solare, accessorio dell'abitazione di cui al bene 1, ed oggetto del presente pignoramento, sito nel quartiere Zona Torre Spaccata Via del Fringuello 99, angolo Via dei Canarini, posto al piano secondo, avente una superficie pari a ca mq 65,93 individuato al catasto di roma al Fg 1019 part.la 1435 sub 504 (v. all. elaborato planimetrico del 12.08.2004). L'accesso avviene attraverso la rampa di scale ad uso esclusivo del bene 1. Sul lastrico solare è stato individuato un manufatto composto da un ingresso, cucina, bagno ed un vano adibito a camera da letto senza titolo edilizio (v. all. 11 Planimetria stato dei luoghi).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®