

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Romeo Teresa, nell'Esecuzione Immobiliare 911/2022 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



Incarico	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 72, scala C, piano T	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, scala C, interno 4, piano T.....	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 72, scala C, piano T	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, scala C, interno 4, piano T	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 72, scala C, piano T	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, scala C, interno 4, piano T	7
Confini	7
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 72, scala C, piano T	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, scala C, interno 4, piano T	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 72, scala C, piano T	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, scala C, interno 4, piano T	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 72, scala C, piano T	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, scala C, interno 4, piano T	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 72, scala C, piano T	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, scala C, interno 4, piano T	10
Precisazioni	10
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 72, scala C, piano T	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, scala C, interno 4, piano T	10
Patti.....	10
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 72, scala C, piano T	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, scala C, interno 4, piano T	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 72, scala C, piano T	11



Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, scala C, interno 4, piano T	11
Parti Comuni	11
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 72, scala C, piano T	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, scala C, interno 4, piano T	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 72, scala C, piano T	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, scala C, interno 4, piano T	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 72, scala C, piano T	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, scala C, interno 4, piano T	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 72, scala C, piano T	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, scala C, interno 4, piano T	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 72, scala C, piano T	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, scala C, interno 4, piano T	14
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 72, scala C, piano T	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, scala C, interno 4, piano T	17
Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 72, scala C, piano T	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, scala C, interno 4, piano T	18
Regolarità edilizia.....	19
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 72, scala C, piano T	19
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, scala C, interno 4, piano T	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 72, scala C, piano T	24
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, scala C, interno 4, piano T	25
Stima / Formazione lotti.....	25
Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto Unico	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 911/2022 del R.G.E.	29
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 82.680,00	29



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	30
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 72, scala C, piano T	30
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, scala C, interno 4, piano T	30



All'udienza del 25/05/2023, il sottoscritto Arch. Romeo Teresa, con studio in Via Ugo Ojetti, 16 - 00137 - Roma (RM), email info@teresaromeo.it, PEC t.romeo@pec.archrm.it, Tel. 348 0121399, Fax 06 8293246, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 72, scala C, piano T (Coord. Geografiche: 41°55'11.5"N 12°41'26.1"E)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, scala C, interno 4, piano T (Coord. Geografiche: 41°55'11.5"N 12°41'26.1"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 72, SCALA C, PIANO T

Ufficio sito in zona "Lunghezza", nel VI Municipio, nel quadrante di Roma Nord/Est. L'immobile è composto da due camere, disimpegno, un bagno e corte esclusiva parzialmente coperta. Sono presenti i principali servizi pubblici e scolastici. Carenti le infrastrutture.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 17/09/2024.

Custode delle chiavi: Dott. Massimo Caravetta

L'immobile 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 fabbricato di cui è parte è compreso nel II Piano per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla L. 18 aprile 1962, n. 167 "C21 Lunghezzina" - Lotto EP Scala C Piano T.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, SCALA C, INTERNO 4, PIANO T

Posto auto sito in corrispondenza del civico n° 72 di via Fraine, in zona "Lunghezza", nel VI Municipio, nel quadrante di Roma Nord/Est. La zona è dotata dei principali servizi pubblici e scolastici. Carenti le infrastrutture.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 17/09/2024.

Custode delle chiavi: Dott. Massimo Caravetta

L'immobile 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 fabbricato di cui è parte è compreso nel II Piano per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla L. 18 aprile 1962, n. 167 "C21 Lunghezzina" - Lotto EP Scala C Piano T.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 72, scala C, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, scala C, interno 4, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 72, SCALA C, PIANO T

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, SCALA C, INTERNO 4, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 72, SCALA C, PIANO T

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà per l'area 1/1)

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



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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Alla data della notifica del pignoramento Stato civile libero

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, SCALA C, INTERNO 4, PIANO T

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Alla data della notifica del pignoramento Stato civile libero

CONFINI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 72, SCALA C, PIANO T

L'immobile confina con vano scala condominiale, camminamenti condominiali, immobile con accesso da via Fraine n° 70, via Fraine, salvo altri.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, SCALA C, INTERNO 4, PIANO T

Il posto auto confina con camminamenti condominiali, posto auto n° 5, via Fraine, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 72, SCALA C, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	38,00 mq	45,00 mq	1	45,00 mq	3,00 m	T
Giardino	86,00 mq	92,00 mq	0,30	27,60 mq	3,00 m	T



Totale superficie convenzionale:	72,60 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	72,60 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, SCALA C, INTERNO 4, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	14,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 72, SCALA C, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/02/2005 al 09/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 670, Part. 4925, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A10 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 2.136,84 Piano T
Dal 28/02/2005 al 13/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 670, Part. 4925, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A10 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 2.136,84 Piano T
Dal 13/05/2009 al 08/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 670, Part. 4925, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A10 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 2.136,84 Piano T

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO PARZIALMENTE A QUELLI REALI, in quanto l'immobile è riportato in piena proprietà, in realtà trattasi di proprietà superficiaria.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRaine, SCALA C, INTERNO 4, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/02/2005 al 09/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 670, Part. 4925, Sub. 59, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 14 Rendita € 30,37 Piano T
Dal 28/02/2005 al 13/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 670, Part. 4925, Sub. 59, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 14 Rendita € 30,37 Piano T
Dal 13/05/2009 al 08/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 670, Part. 4925, Sub. 59, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 14 Rendita € 30,37 Piano T

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO PARZIALMENTE A QUELLI REALI, in quanto l'immobile è riportato in piena proprietà, in realtà trattasi di proprietà superficiaria.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRaine, 72, SCALA C, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	670	4925	4	6	A10	2	2,5		2136,84 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In Catasto l'immobile è indicato con numero civico errato (74 anziché 72).

La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto: per l'uso impropriamente residenziale del bene; per una conformazione leggermente diversa dei muretti di perimetrazione della corte esclusiva: per la presenza di pilastri non riportati in planimetria.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, SCALA C, INTERNO 4, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	670	4925	59	6	C6	8	14		30,37 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 72, SCALA C, PIANO T

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, SCALA C, INTERNO 4, PIANO T

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

PATTI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 72, SCALA C, PIANO T

Nessuno

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, SCALA C, INTERNO 4, PIANO T

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 72, SCALA C, PIANO T

L'immobile si presenta in mediocre stato di manutenzione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, SCALA C, INTERNO 4, PIANO T

Il posto auto si presenta in buono stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 72, SCALA C, PIANO T

Sono parti comuni del fabbricato i beni comuni necessari (elementi strutturali - suolo, fondazioni, muri maestri, pilastri e travi portanti, tetto e lastrico solare, scale - parti necessarie all'uso comune -accessi, camminamenti, aree di sosta, facciate, corti); i beni comuni accessori (sistema centralizzato di distribuzione e di trasmissione dei servizi di energia elettrica, acqua, ecc.).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, SCALA C, INTERNO 4, PIANO T

Sono parti comuni del fabbricato i beni comuni necessari (elementi strutturali - suolo, fondazioni, muri maestri, pilastri e travi portanti, tetto e lastrico solare, scale - parti necessarie all'uso comune -accessi, camminamenti, aree di sosta, facciate, corti); i beni comuni accessori (sistema centralizzato di distribuzione e di trasmissione dei servizi di energia elettrica, acqua, ecc.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 72, SCALA C, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, SCALA C, INTERNO 4, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 72, SCALA C, PIANO T

Fondazioni in cemento armato.
Esposizione: Nord/Est, Nord/Ovest,
Altezza interna utile : 3.00 m.
Strutture verticali in cemento armato.
Copertura: piana.
Tramezzature interne in laterizio.
Pavimentazioni e rivestimenti in ceramica.
Infissi esterni in legno con doppio vetro. Porte in legno.
Riscaldamento autonomo. Caldaia non funzionante.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, SCALA C, INTERNO 4, PIANO T

Posto auto con pavimentazione in asfalto

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 72, SCALA C, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, SCALA C, INTERNO 4, PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 72, SCALA C, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1995 al 28/01/2004	**** Omissis ****	ATTO di Fusione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Cerasi	20/12/1995	36390	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	09/01/1996	1588	1213
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 27/10/2003 al 13/05/2009	**** Omissis ****	Atto di Convenzione Edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio BISSI RENATO	27/10/2003			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma 1	26/11/2003	104336	68042	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 28/01/2004 al 08/10/2024	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		PERISSINOTTO LINA	28/01/2004	15555	5512	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma 1	05/02/2004	10864	7282	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 16/12/2004 al 08/10/2024	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Rettifica				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		PERISSINOTTO LINA	16/12/2004	16216		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma 1	04/01/2005	792	609	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 13/05/2009 al 08/10/2024	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio dott. Fabrizio Bissi	13/05/2009	9186	5856	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma 1	05/06/2009	73072	38822	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Roma	04/06/2009	1573				

Dal 04/10/2023 al 08/10/2024	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Rettificata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BISSI FABRIZIO	13/05/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	04/10/2023	119508	87646
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA -TRASCRIZIONE del 05/06/2009 - Registro Particolare 38822 Registro Generale 73072 -Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 87646 del 04/10/2023

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRaine, SCALA C, INTERNO 4, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1995 al 28/01/2004	**** Omissis ****	ATTO di Fusione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Cerasi	20/12/1995	36390	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	09/01/1996	1588	1213
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/10/2003 al 13/05/2009	**** Omissis ****	Atto di Convenzione Edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BISSI RENATO	27/10/2003		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/11/2003	104336	68042
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/01/2004 al 08/10/2024	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PERISSINOTTO LINA	28/01/2004	15555	5512
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	05/02/2004	10864	7282
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/12/2004 al 08/10/2024	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Rettifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PERISSINOTTO LINA	16/12/2004	16216	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	04/01/2005	792	609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/05/2009 al 08/10/2024	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Fabrizio Bissi	13/05/2009	9186	5856
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	05/06/2009	73072	38822
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	04/06/2009	1573	
Dal 04/10/2023 al	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Rettificata			

08/10/2024	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	BISSI FABRIZIO	13/05/2009		
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1	04/10/2023	119508	87646
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA -TRASCRIZIONE del 05/06/2009 - Registro Particolare 38822 Registro Generale 73072 -Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 87646 del 04/10/2023

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRaine, 72, SCALA C, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da POTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a Roma 1 il 28/02/2024
 Reg. gen. 23418 - Reg. part. 3300
 Importo: € 172.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 86.000,00
 Rogante: LA GIOIA LUIGI
 Data: 25/02/2004
 N° repertorio: 54142
 Note: ANNOTAZIONE del 19/02/2007 - Registro Particolare 15227 Registro Generale 32973 Pubblico

Trascrizioni**• ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma 1 il 05/10/2015
Reg. gen. 101522 - Reg. part. 73970
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

• ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Roma 1 il 05/09/2022
Reg. gen. 116786 - Reg. part. 82607
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri che debbono essere sostenuti per la cancellazione dei gravami sono:

- per la cancellazione del pignoramento: €.200,00 per l'imposta ipotecaria; €. 59,00 per l'imposta di bollo; €. 35,00 per la tassa ipotecaria.
- la cancellazione dell'ipoteca volontaria è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, essendo stata l'ipoteca iscritta a garanzia di un finanziamento a medio/lungo termine erogato da istituto di credito, (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, SCALA C, INTERNO 4, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni**• IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da POTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Roma 1 il 28/02/2024
Reg. gen. 23418 - Reg. part. 3300
Importo: € 172.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 86.000,00
Rogante: LA GIOIA LUIGI
Data: 25/02/2004
N° repertorio: 54142

Note: ANNOTAZIONE del 19/02/2007 - Registro Particolare 15227 Registro Generale 32973 Pubblico ufficiale ZECCA MARIA LUISA Repertorio 70256 del 23/06/2005 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 1 il 05/10/2015
Reg. gen. 101522 - Reg. part. 73970
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 1 il 05/09/2022
Reg. gen. 116786 - Reg. part. 82607
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri che debbono essere sostenuti per la cancellazione dei gravami sono:

- per la cancellazione del pignoramento: € 200,00 per l'imposta ipotecaria; € 59,00 per l'imposta di bollo; € 35,00 per la tassa ipotecaria.
- la cancellazione dell'ipoteca volontaria è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, essendo stata l'ipoteca iscritta a garanzia di un finanziamento a medio/lungo termine erogato da istituto di credito, (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di € 35,00).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 72, SCALA C, PIANO T

L'immobile ricade nel PRG vigente nel "Sistema insediativo della "Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita" ricompreso nel II Piano per l'Edilizia Economica e Popolare "C21 Lunghezzina 2", Comparto E/parte, regolato dall' articolo n° 62 delle N.T.A. del P.R.G.

Nessuna prescrizione nella Carta della Qualità.

E' ricompreso nei "Paesaggi degli Insediamenti in evoluzione " del PTPR.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, SCALA C, INTERNO 4, PIANO T

L'immobile ricade nel PRG vigente nel "Sistema insediativo della "Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita" ricompreso nel II Piano per l'Edilizia Economica e Popolare "C21 Lunghezzina 2", Comparto E/parte, regolato dall' articolo n° 62 delle N.T.A. del P.R.G.

Nessuna prescrizione nella Carta della Qualità.

E' ricompreso nei "Paesaggi degli Insediamenti in evoluzione" del PTPR.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 72, SCALA C, PIANO T

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

Il fabbricato, di cui l'immobile fa parte, è stato edificato con programma costruttivo sovvenzionato Legge 94/82 art. 4, in Diritto di Superficie, PER LA DURATA DI ANNI 99 (NOVANTANOVE) tramite Convenzione stipulata con il Comune di Roma al repertorio n° 41797 del 27/10/2023 dal Notaio dott. Renato Bissi, Trascritta con Registro generale n. 104336 - Registro particolare n. 68042 in data 26/11/2003, NELL'AMBITO DEL PIANO DI ZONA N. C21 "LUNGHEZZINA II".

Negli Atti è riportato che il fabbricato di cui le porzioni immobiliari fanno parte, è stato costruito in forza di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Roma in data 22 gennaio 2003 con il n.35 - prot. 24 e successiva D.I.A. del 30 dicembre 2003 prot.n. 81963; che i lavori di costruzione sono iniziati in data 13 febbraio 2003 e terminati il 4 marzo 2005; che è stato richiesto al Comune di Roma Dip IX il certificato di abitabilità in data 2 agosto 2005 prot. n. 51263. A seguito di Richiesta di Accesso agli Atti l'Archivio progetti del Comune di Roma ha appurato che tale concessione fa riferimento ad un diverso fabbricato, e, contestualmente, non è stato in grado di reperire il titolo edilizio relativo all'immobile in oggetto, né i suoi dati. Nessun documento è stato reperito. Altresì dall'Ufficio tecnico del Municipio di competenza.

Il regolamento di condominio è stato depositato negli atti del notaio Renato Bissi di Roma con verbale in data 22 luglio 2005 rep. 43749/18200;

All' ARTICOLO 9 della citata Convenzione sono riportati i CRITERI PER LE VENDITE NEL CASO DI IMPRESE che sono i seguenti:

- E' FATTO ESPRESSO DIVIETO AL CONCESSIONARIO DI TRASFERIRE A TERZI LA DISPONIBILITÀ DEGLI ALLOGGI REALIZZATI IN MANCANZA DELLE PRESCRITTE CONDIZIONI IGIENICO SANITARIE.
- LA CESSIONE DEFINITIVA DEGLI ALLOGGI POTRÀ AVER LUOGO DOPO IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI ABITABILITÀ CHE IL CONCESSIONARIO DOVRA RICHIEDERE ENTRO 30 (TRENTA) GIORNI DALLA ULTIMAZIONE DEI LAVORI. TALE CERTIFICATO SARA RILASCIATO DALL'AMMINISTRAZIONE, SALVO IMPEDIMENTI, ENTRO 90 (NOVANTA) GIORNI DALLA RICHIESTA.

GLI ALLOGGI POTRANNO ESSERE CEDUTI ESCLUSIVAMENTE A SOGGETTI CHE ABBIANO I seguenti REQUISITI:

- 1) CITTADINANZA ITALIANA;
- 2) RESIDENZA O ATTIVITÀ LAVORATIVA NEL COMUNE DI ROMA;
- 3) NON ESSERE PROPRIETARI NEL COMUNE DI ROMA DI ALTRO ALLOGGIO ADEGUATO ALLE ESIGENZE DEL NUCLEO FAMILIARE;
- 4) NON AVER OTTENUTO NEGLI ULTIMI VENTI ANNI ALCUNA ASSEGNAZIONE DI ABITAZIONE, IN PROPRIETÀ O IN SUPERFICIE, REALIZZATA O ACQUISTATA CON IL CONCORSO DI CONTRIBUTO PUBBLICO;
- 5) FRUIZIONE DI REDDITO FAMILIARE COMPLESSIVO VALUTATO SECONDO LE NORME PREVISTE DALLA LEGGE DI FINANZIAMENTO NEL CASO DI INTERVENTI REALIZZATI MEDIANTE FINANZIAMENTO PUBBLICO. OVVERO A SOGGETTI CHE SI OBBLIGANO A DARE IN LOCAZIONE GLI ALLOGGI MEDESIMI PER UN TEMPO NON INFERIORE A 12 (DODICI) ANNI (QUALORA TRATTASI DI INTERVENTO REALIZZATO SENZA FINANZIAMENTO AGEVOLATO). TALE OBBLIGO FA CARICO AL PRIMO ACQUIRENTE E COMUNQUE E' CONSENTITA LA VENDITA DELL'ALLOGGIO NEL PERIODO PREVISTO DI LOCAZIONE A SOGGETTI IN POSSESSO DEI REQUISITI SUDDETTI

IL CONCESSIONARIO IN TUTTI GLI ATTI DI VENDITA DELLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI, LORO PERTINENZE E PARTI COMUNI, DOVRANNO INSERIRE LE CLAUSOLE LIMITATIVE DELL'USO E DEL

GODIMENTO DEGLI ALLOGGI EVENTUALMENTE PREVISTE DALLA LEGGE DI FINANZIAMENTO.

LA MANCATA OSSERVANZA DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AI COMMI 4 E 5 DA PARTE DEL CONCESSIONARIO, O LORO AVENTI CAUSA, COMPORTERA' LA DECADENZA DEL CONCESSIONARIO STESSO E DEI SUOI AVENTI CAUSA DELLA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DELL'AREA.

La Convenzione determina il PREZZO MASSIMO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI, fissandolo in €. 382,18 AL MQ. CONVENZIONALE ALLA DATA DEL 1 OTTOBRE 1982; con la prescrizione che SEI MESI PRIMA DEL TERMINE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI IL CONCESSIONARIO DOVRA PREDISPORRE ED INVIARE AL COMUNE (IX DIPARTIMENTO III U.O.) UNA TABELLA RIEPILOGATIVA NELLA QUALE DOVRANNO ESSERE PRECISATI: A) RIPARTIZIONE MILLESIMALE; B) PREZZO MASSIMO DI CESSIONE DEI SINGOLI ALLOGGI RIFERITO ALLA DATA DELL'ULTIMO BOLLETTINO ISTAT SUI COSTI DI COSTRUZIONE; C) DIMOSTRAZIONE DELLA LORO DETERMINAZIONE SECONDO I CRITERI SOPRA INDICATI. DETTA TABELLA, APPROVATA ENTRO 45 GG. DAI COMPETENTI UFFICI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DOVRA' ESSERE ALLEGATA AD OGNI SINGOLO ATTO DI COMPRAVENDITA PREVIO AGGIORNAMENTO SECONDO I CRITERI DI CUI AI COMMA 4 E/O 5 DEL PRESENTE ARTICOLO. I PREZZI MASSIMI DI CESSIONE DEI SINGOLI ALLOGGI POTRANNO VARIARE, IN RELAZIONE ALLE CARATTERISTICHE DI POSIZIONAMENTO, DI ESPROPRIAZIONE, ECC, TRA IL 10% IN PIU O IL 10% IN MENO RISPETTO ALL'IMPORTO DETERMINATO CON I CRITERI DI CUI SOPRA, FERMO RESTANDO IL PREZZO MEDIO AL MQ. CONVENZIONALE RIFERITO ALL'INTERO INTERVENTO. L'OBBLIGO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI AL PREZZO SOPRA INDICATO VALE ANCHE COME PROMESSA IRREVOCABILE A FAVORE DEI TERZI AVENTI CAUSA DALCONCESSIONARIO.

RELATIVAMENTE ALL'ATTUAZIONE DEI PROGRAMMI DI EDILIZIA AGEVOLATA CONVENZIONATA (EX ART. 35 LEGGE 865/71) sottostanno all'applicazione del PREZZO MASSIMO DI CESSIONE esclusivamente gli ALLOGGI, dunque gli immobili residenziali.

Roma Capitale, nel tempo, con vari provvedimenti, ha avviato la cessione delle aree comprese nei P.E.E.P.; in particolare, il Comune di Roma ha autorizzato le cessioni (trasformazioni del diritto di superficie) in diritto di piena proprietà degli alloggi in favore dei titolari superficiali che ne avessero fatto richiesta (Inizialmente esclusivamente riguardo una prima aliquota di aree di alcuni PP.ZZ. (Piani di Zona)); più in particolare, con la Deliberazione n. 54/2003, è anche stata autorizzata la sostituzione delle Convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della L. 22 ottobre 1971, n. 865 e precedentemente all'entrata in vigore della L. 17 gennaio 1992, n. 179, con la Convenzione di cui all'art. 8, commi primo, quarto e quinto, della L. 28 gennaio 1977, n. 10, alle seguenti condizioni essenziali:

1. per una durata pari a quella massima prevista dalle citate disposizioni della L. n. 10/1977, diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della Convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova Convenzione;
2. in cambio di un corrispettivo per alloggio edificato calcolato ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della succitata L. n. 448/1998; con Deliberazione n. 55 del 25 luglio 2011, l'Assemblea Capitolina, nel confermare la volontà, come delineata nel precitato provvedimento, di procedere alla cessione in proprietà delle aree comprese nei Piani di Zona di cui alla L. n. 167/1962 concesse in diritto di superficie, ha provveduto all'aggiornamento di alcune stime già approvate ed ha approvato le stime relative ad ulteriori Piani di Zona; con successiva Deliberazione di Giunta Capitolina n. 297 del 19 ottobre 2012, nel confermare che l'effettiva cessione (trasformazione) delle aree potrà avvenire solo previa acquisizione al patrimonio indisponibile di Roma Capitale di tutte le aree costituenti il singolo piano di zona e sempreché si sia provveduto al pagamento di tutte le indennità dovute per l'acquisizione medesima, sono state autorizzate le cessioni (trasformazioni) di beni localizzati in ulteriori piani di zona alle condizioni indicate nel dispositivo del medesimo provvedimento; con provvedimento dell'Assemblea Capitolina n. 10 dell'1 febbraio 2022, è stato inoltre modificato lo schema di convenzione da valere per la trasformazione in diritto di piena proprietà del diritto di superficie, già concesso ex art. 35 comma 8 della L. 865/1971, su aree del Piano di Zona, ai sensi dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448, adeguandolo al testo attualmente in vigore dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998, n. 448, laddove, in particolare, prevede che la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, possa avvenire a seguito di proposta da parte del Comune e di 3 accettazioni da parte dei singoli proprietari degli alloggi e loro pertinenze, trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione. Considerato che secondo quanto previsto al comma 48 dell'art. 31, della L. 23 dicembre 1998, n. 448, resta nella discrezionalità dell'Assemblea Capitolina deliberare - oltre alla



trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà - anche circa i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione, ed è esclusa, in ogni caso, la retrocessione, dai Comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione; il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato in misura pari al 60% di quello determinato ai sensi dell'art. 37, comma 1, del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree e comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione.

Con Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 113 del 8.06.2023 dichiarata immediatamente eseguibile sono stati approvati i nuovi criteri per l'eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione ed al canone massimo di locazione, nonché i criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. di Roma Capitale, ai fini della determinazione del corrispettivo per la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie e per la rimozione dei vincoli del prezzo massimo di cessione.

Sulla base dei criteri individuati, pertanto, sono stati altresì calcolati i valori venali delle aree ricomprese in tutti i 118 Piani di Zona, essendo intervenuta a marzo 2024 la pubblicazione da parte dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate dei valori OMI relativa al 2° semestre 2023; aggiornamento, a valere sulle nuove istanze, fermi restando gli algoritmi di calcolo e diversamente da quanto proposto nei "Criteri di aggiornamento dei valori delle aree" di cui all'Allegato A alla Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 113/2023, dovrà riguardare anche gli "adeguamenti parametrici" collegati (Indice Istat del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, Adeguamento del Costo di Costruzione ai sensi dell'art. 16 comma 9 DPR 380/2001, Tassi effettivi globali medi rilevati Legge 108/1996 - Mutui con garanzia ipotecaria a tasso variabile, Tasso di attualizzazione - Tasso di rendimento lordo BTP 10A, Valore medio delle quotazioni OMI 2023/2 delle abitazioni civili), riferendoli allo stesso periodo dei Valori OMI (dicembre 2023); i valori venali dovranno successivamente essere aggiornati a cadenza biennale, secondo i criteri di legge vigenti, con determinazione dirigenziale nei soli casi di meri adeguamenti parametrici.

Dal Calcolo, di seguito riportato, effettuato per l'immobile in oggetto, si evince che, a causa del basso valore Venale dell'area, non è dovuto il pagamento di oneri per la trasformazione del Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ID istanza: 212332a9-4a07-4264-ae3d-beaef3bb687b

L'importo di affrancazione dei prezzi massimi di cessione calcolato è: 0€

NASCONDI CALCOLO

DATI GENERALI ASSEGNAZIONE /COMPARTO

A: Cubatura da Convenzione Comparto		mc	6370
B: Data di Convenzione			27/10/2003
coeff. ISTAT			1.454
C: Oneri concessori		€	479458.59
D: Oneri concessori rivalutati	(D = C*ISTAT)	€	697132.79
E: Oneri concessori unitari rivalutati	(E=D/A)	€/mc	109.44
F: Valore Venale dell'aera	(Del A.C. 113/2023, 43/2024, D.D. QI/1629/2024)	€/mc	61.88
G: Abbattimento del Valore Venale	(G=F*0,6)	€/mc	37.13
H: Trasformazione unitaria	(H=G-E)	€/mc	-72.31

CALCOLO PER UNITÀ EDILIZIA

I: Cubatura unità edilizia		mc	6370
L: Cc48 Trasformazione totale per Immobile	(L=I*H)	€	0

CALCOLO TRASFORMAZIONE PER UNITÀ IMMOBILIARE

P: Conguaglio		€	0
QM			0.04155
Q: Trasformazione unitaria	Q=(L*QM)-P	€	0

CALCOLO CANONE AFFRANCAZIONE

R: Abbattimento trasformazione unitaria	(R=Q*0,5)	€	0
Esercizio			2025
Decorrenza termini assegnazione			27/10/2003
ATC (Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione)		gg	7748
ADC (Numero di anni di durata di convenzione)		gg	36159
S: (ADC-ATC)/ADC			0
T: CRV corrispettivo rimozione vincoli	(CRV=R*S)	€	0
U: CRVs: corrispettivo rimozione vincoli convenzione diritto di superficie	(=CRV*0,5)	€	0

Pertanto non è richiesto alcun pagamento per la rimozione dei vincoli di affrancazione



- 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.

Lo stato dei luoghi corrisponde parzialmente alla planimetria catastale.

Occorre procedere con il cambio d'uso, abusivamente attuato, tramite sanatoria o effettuare la rimessa in ripristino.

Gli impianti non rispettano le recenti normative e sono parzialmente non funzionanti.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, SCALA C, INTERNO 4, PIANO T

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

Il fabbricato, di cui l'immobile fa parte, è stato edificato con programma costruttivo sovvenzionato Legge 94/82 art. 4, in Diritto di Superficie, PER LA DURATA DI ANNI 99 (NOVANTANOVE) tramite Convenzione stipulata con il Comune di Roma al repertorio n° 41797 del 27/10/2023 dal Notaio dott. Renato Bissi, Trascritta con Registro generale n. 104336 - Registro particolare n. 68042 in data 26/11/2003, NELL'AMBITO DEL PIANO DI ZONA N. C21 "LUNGHEZZINA II".

Negli Atti è riportato che il fabbricato di cui le porzioni immobiliari fanno parte, è stato costruito in forza di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Roma in data 22 gennaio 2003 con il n.35 - prot. 24 e successiva D.I.A. del 30 dicembre 2003 prot.n. 81963; che i lavori di costruzione sono iniziati in data 13 febbraio 2003 e terminati il 4 marzo 2005; che è stato richiesto al Comune di Roma Dip IX il certificato di abitabilità in data 2 agosto 2005 prot. n. 51263. A seguito di Richiesta di Accesso agli Atti l'Archivio progetti del Comune di Roma ha appurato che tale concessione fa riferimento ad un diverso fabbricato, e, contestualmente, non è stato in grado di reperire il titolo edilizio relativo all'immobile in oggetto, né i suoi dati. Nessun documento è stato reperito. Altresì dall'Ufficio tecnico del Municipio di competenza.

Il regolamento di condominio è stato depositato negli atti del notaio Renato Bissi di Roma con verbale in data 22 luglio 2005 rep. 43749/18200;
RELATIVAMENTE ALL'ATTUAZIONE DEI PROGRAMMI DI EDILIZIA AGEVOLATA CONVENZIONATA (EX ART. 35 LEGGE 865/71) sottostanno all'applicazione del PREZZO MASSIMO DI CESSIONE esclusivamente gli ALLOGGI, dunque gli immobili residenziali.

Roma Capitale, nel tempo, con vari provvedimenti, ha avviato la cessione delle aree comprese nei P.E.E.P.; in particolare, il Comune di Roma ha autorizzato le cessioni (trasformazioni del diritto di superficie) in diritto di piena proprietà degli alloggi in favore dei titolari superficiali che ne avessero fatto richiesta in cambio di un corrispettivo per alloggio edificato calcolato ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della succitata L. n. 448/1998

Con Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 113 del 8.06.2023 dichiarata immediatamente eseguibile sono stati approvati i nuovi criteri per l'eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione ed al canone massimo di locazione, nonché i criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. di Roma



Capitale, ai fini della determinazione del corrispettivo per la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie e per la rimozione dei vincoli del prezzo massimo di cessione.

Sulla base dei criteri individuati, dal Calcolo riportato, effettuato per l'immobile in oggetto, si evince che, a causa del basso valore Venale dell'area, non è dovuto il pagamento di oneri per la trasformazione del Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà



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 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 72, SCALA C, PIANO T

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 250,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 500,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 3.800,00



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRaine, SCALA C, INTERNO 4, PIANO T

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 72, scala C, piano T
Ufficio sito in zona "Lunghezza", nel VI Municipio, nel quadrante di Roma Nord/Est. L'immobile è composto da due camere, disimpegno, un bagno e corte esclusiva parzialmente coperta. Sono presenti i principali servizi pubblici e scolastici. Carenti le infrastrutture.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 4925, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 94.380,00
L'immobile, in quanto Ufficio (Categoria catastale A/10) non è sottoposto all'applicazione del prezzo massimo di cessione "P.Z. C21 Lunghezzina 2 - Com. "E/p", determinato dal Comune di Roma Dipartimento IX, Protocollo n° 55228 del 01.09.2005, approvato in data 15.09.2005 dal relativo Ufficio Verifica Prezzi, sebbene tale calcolo sia stato riportato in allegato nell'Atto di compravendita dell'immobile.

Pertanto il procedimento valutativo adottato è stato quello di stima per comparazione di mercato secondo gli standard internazionali, procedimento per MCA, basato sul confronto di due o più immobili aventi le stesse caratteristiche di formazione del valore, tramite un procedimento che, assegnando dei pesi unitari alle differenti caratteristiche dei dati immobiliari e alla loro reciproca influenza, concorre a garantire condizioni di trasparenza e di equità al mercato immobiliare, consentendo il contenimento di effetti distortivi. L'analisi attiene, in primis, la verifica del "segmento di mercato" cui appartiene l'immobile da stimare e dunque, la localizzazione; le tipologie d'uso, immobiliare ed edilizia; l'ambito di mercato; la destinazione economica; il taglio dimensionale; i caratteri della domanda/offerta; la forma di mercato; l'intermediazione prevalente; la fase di mercato. Fonte d'informazione estimativa è lo studio in grado di fornire dei dati aggiornati, attendibili e verificabili riferiti a un'area geografica puntualmente individuata, utilizzabili all'interno di un procedimento di stima per determinare un valore che sia il meno possibile distante dal valore reale. Il risultato ottenuto è stato confrontato col procedimento di stima monoparametrica, ossia la stima del valore unitario ottenuto dalla media ponderata dei prezzi degli immobili simili e imponendo la rilevazione dei prezzi di mercato e dei parametri degli immobili di confronto.

- Quotazione OMI - Anno 2023 - Semestre 2 - Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA) - Codice di zona: E165- Microzona 198 - Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - Tipologia: Uffici - Stato conservativo: Normale - Min €/mq 900 - Max €/mq 1.350.

- Quotazione BORSINO IMMOBILIARE - Zona: Lunghezza Castelverde Fosso San Giuliano Via Del Fosso



- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, scala C, interno 4, piano T
Posto auto sito in corrispondenza del civico n° 72 di via Fraine, in zona “Lunghezza”, nel VI Municipio, nel quadrante di Roma Nord/Est. La zona è dotata dei principali servizi pubblici e scolastici. Carenti le infrastrutture.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 4925, Sub. 59, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.300,00

L'immobile, in quanto Ufficio (Categoria catastale A/10) non è sottoposto all'applicazione del prezzo massimo di cessione “P.Z. C21 Lunghezzina 2 - Com. “E/p”, determinato dal Comune di Roma Dipartimento IX, Protocollo n° 55228 del 01.09.2005, approvato in data 15.09.2005 dal relativo Ufficio Verifica Prezzi, sebbene tale calcolo sia stato riportato in allegato nell'Atto di compravendita dell'immobile.

Pertanto il procedimento valutativo adottato è stato quello di stima per comparazione di mercato secondo gli standard internazionali, procedimento per MCA, basato sul confronto di due o più immobili aventi le stesse caratteristiche di formazione del valore, tramite un procedimento che, assegnando dei pesi unitari alle differenti caratteristiche dei dati immobiliari e alla loro reciproca influenza, concorre a garantire condizioni di trasparenza e di equità al mercato immobiliare, consentendo il contenimento di effetti distorsivi. L'analisi attiene, in primis, la verifica del “segmento di mercato” cui appartiene l'immobile da stimare e dunque, la localizzazione; le tipologie d'uso, immobiliare ed edilizia; l'ambito di mercato; la destinazione economica; il taglio dimensionale; i caratteri della domanda/offerta; la forma di mercato; l'intermediazione prevalente; la fase di mercato. Fonte d'informazione estimativa è lo studio in grado di fornire dei dati aggiornati, attendibili e verificabili riferiti a un'area geografica puntualmente individuata, utilizzabili all'interno di un procedimento di stima per determinare un valore che sia il meno possibile distante dal valore reale. Il risultato ottenuto è stato confrontato col procedimento di stima monoparametrica, ossia la stima del valore unitario ottenuto dalla media ponderata dei prezzi degli immobili simili e imponendo la rilevazione dei prezzi di mercato e dei parametri degli immobili di confronto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Roma (RM) - Via Fraine, 72, scala C, piano T	72,60 mq	1.300,00 €/mq	€ 94.380,00	100,00%	€ 94.380,00
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - Via Fraine, scala C, interno 4, piano T	14,00 mq	450,00 €/mq	€ 6.300,00	100,00%	€ 6.300,00
Valore di stima:					€ 100.680,00



Valore di stima: € 100.680,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Pratica amministrativa per la Trasformazione del Diritto Proprieta' superficaria in Diritto di Piena Proprietà	3000,00	€

Valore finale di stima: € 82.680,00

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 02/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Romeo Teresa



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, 72, scala C, piano T
Ufficio sito in zona "Lunghezza", nel VI Municipio, nel quadrante di Roma Nord/Est. L'immobile è composto da due camere, disimpegno, un bagno e corte esclusiva parzialmente coperta. Sono presenti i principali servizi pubblici e scolastici. Carenti le infrastrutture. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 4925, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel PRG vigente nel "Sistema insediativo della "Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita" ricompreso nel II Piano per l'Edilizia Economica e Popolare "C21 Lunghezzina 2", Comparto E/parte, regolato dall' articolo n° 62 delle N.T.A. del P.R.G. Nessuna prescrizione nella Carta della Qualità. E' ricompreso nei "Paesaggi degli Insedamenti in evoluzione " del PTPR.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fraine, scala C, interno 4, piano T
Posto auto sito in corrispondenza del civico n° 72 di via Fraine, in zona "Lunghezza", nel VI Municipio, nel quadrante di Roma Nord/Est. La zona è dotata dei principali servizi pubblici e scolastici. Carenti le infrastrutture. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 4925, Sub. 59, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel PRG vigente nel "Sistema insediativo della "Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita" ricompreso nel II Piano per l'Edilizia Economica e Popolare "C21 Lunghezzina 2", Comparto E/parte, regolato dall' articolo n° 62 delle N.T.A. del P.R.G. Nessuna prescrizione nella Carta della Qualità. E' ricompreso nei "Paesaggi degli Insedamenti in evoluzione " del PTPR.

Prezzo base d'asta: € 82.680,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 911/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 82.680,00

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Fraine, 72, scala C, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 4925, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A10	Superficie	72,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in mediocre stato di manutenzione.		
Descrizione:	Ufficio sito in zona "Lunghezza", nel VI Municipio, nel quadrante di Roma Nord/Est. L'immobile è composto da due camere, disimpegno, un bagno e corte esclusiva parzialmente coperta. Sono presenti i principali servizi pubblici e scolastici. Carenti le infrastrutture.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Fraine, scala C, interno 4, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 4925, Sub. 59, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	14,00 mq
Stato conservativo:	Il posto auto si presenta in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	Posto auto sito in corrispondenza del civico n° 72 di via Fraine, in zona "Lunghezza", nel VI Municipio, nel quadrante di Roma Nord/Est. La zona è dotata dei principali servizi pubblici e scolastici. Carenti le infrastrutture.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, 72, SCALA C, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da POTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Roma 1 il 28/02/2024
Reg. gen. 23418 - Reg. part. 3300
Importo: € 172.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 86.000,00
Rogante: LA GIOIA LUIGI
Data: 25/02/2004
N° repertorio: 54142
Note: ANNOTAZIONE del 19/02/2007 - Registro Particolare 15227 Registro Generale 32973 Pubblico ufficiale ZECCA MARIA LUISA Repertorio 70256 del 23/06/2005 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 1 il 05/10/2015
Reg. gen. 101522 - Reg. part. 73970
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 1 il 05/09/2022
Reg. gen. 116786 - Reg. part. 82607
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRAINE, SCALA C, INTERNO 4, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da POTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Roma 1 il 28/02/2024
Reg. gen. 23418 - Reg. part. 3300
Importo: € 172.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 86.000,00

Rogante: LA GIOIA LUIGI

Data: 25/02/2004

N° repertorio: 54142

Note: ANNOTAZIONE del 19/02/2007 - Registro Particolare 15227 Registro Generale 32973 Pubblico ufficiale ZECCA MARIA LUISA Repertorio 70256 del 23/06/2005 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma 1 il 05/10/2015

Reg. gen. 101522 - Reg. part. 73970

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

Contro **** Omissis ****

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma 1 il 05/09/2022

Reg. gen. 116786 - Reg. part. 82607

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

