

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. De Angelis Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 980/2022 del R.G.E.

promossa da

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

*Codice fiscale: 00884060526*

*Siena (SI)*

contro

\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Stoppa, 88, edificio A, scala A, interno 24, piano 4 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Stoppa, 90, edificio B, interno 18, piano S1.....	5
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Stoppa, 88, edificio A, scala A, interno 24, piano 4 .....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Stoppa, 88, edificio A, scala A, interno 24, piano 4 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Stoppa, 90, edificio B, interno 18, piano S1.....	7
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Stoppa, 88, edificio A, scala A, interno 24, piano 4 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Stoppa, 90, edificio B, interno 18, piano S1.....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Stoppa, 88, edificio A, scala A, interno 24, piano 4 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Stoppa, 90, edificio B, interno 18, piano S1.....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Stoppa, 88, edificio A, scala A, interno 24, piano 4 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Stoppa, 90, edificio B, interno 18, piano S1.....	9
Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Stoppa, 88, edificio A, scala A, interno 24, piano 4 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Stoppa, 90, edificio B, interno 18, piano S1.....	11
Stato conservativo .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Stoppa, 88, edificio A, scala A, interno 24, piano 4 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Stoppa, 90, edificio B, interno 18, piano S1.....	12
Parti Comuni.....	12



<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Stoppa, 88, edificio A, scala A, interno 24, piano 4 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Stoppa, 90, edificio B, interno 18, piano S1 .....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Stoppa, 88, edificio A, scala A, interno 24, piano 4 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Stoppa, 90, edificio B, interno 18, piano S1 .....	12
Stato di occupazione .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Stoppa, 88, edificio A, scala A, interno 24, piano 4 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Stoppa, 90, edificio B, interno 18, piano S1 .....	13
Provenienze Ventennali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Stoppa, 88, edificio A, scala A, interno 24, piano 4 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Stoppa, 90, edificio B, interno 18, piano S1 .....	14
Formalità pregiudizievoli .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Stoppa, 88, edificio A, scala A, interno 24, piano 4 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Stoppa, 90, edificio B, interno 18, piano S1 .....	17
Normativa urbanistica .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Stoppa, 88, edificio A, scala A, interno 24, piano 4 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Stoppa, 90, edificio B, interno 18, piano S1 .....	18
Regolarità edilizia .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Stoppa, 88, edificio A, scala A, interno 24, piano 4 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Stoppa, 90, edificio B, interno 18, piano S1 .....	19
Vincoli od oneri condominiali .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Stoppa, 88, edificio A, scala A, interno 24, piano 4 .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Stoppa, 90, edificio B, interno 18, piano S1 .....	20
Stima / Formazione lotti .....	21
Riepilogo bando d'asta .....	25
<b>Lotto Unico</b> .....	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 980/2022 del R.G.E. ....	26
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 315.735,70</b> .....	26



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	28
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Stoppa, 88, edificio A, scala A, interno 24, piano 4 .....	28



## INCARICO

---

In data 28/02/2023, il sottoscritto Ing. De Angelis Marco, con studio in Via delle Benedettine, 27 - 00135 - Roma (RM), email mda@studiodea.org, PEC mda12107@pec.ording.roma.it, Tel. 0630601271, Fax 06 30601271, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Stoppa, 88, edificio A, scala A, interno 24, piano 4
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Stoppa, 90, edificio B, interno 18, piano S1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO STOPPA, 88, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 24, PIANO 4**

---

L'immobile oggetto di esecuzione è sito in via Paolo Stoppa, in prossimità di via Malafede.

Malafede è un'area del X Municipio di Roma che si estende tra via Cristoforo Colombo e via Ostiense. Si trova nel settore sud-ovest del comune di Roma. La zona è raggiungibile per mezzo della stazione ferroviaria della linea Roma-Lido, stazione Casal Bernocchi - Centro Gianò.

L'appartamento distinto con l'interno 24 si compone di un ampio ingresso e soggiorno, corridoio, cucina, tre stanze di cui una con bagno interno, un secondo bagno, un wc e un locale ripostiglio. Il soggiorno, la cucina e le tre stanze affacciano su un balcone comune prospiciente via Paolo Stoppa.

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

All. 1 - Estratto di Mappa

All. 2- Roma NCEU f 1112 p 1332 sub 71 pianta Catasto

All. 3 - Elaborato fotografico che mostra: ingresso e soggiorno (v. foto 1 e 2), corridoio (v. foto 3), cucina (v. foto 4), tre stanze (v. foto 5, 6 e 8) di cui una con bagno interno (v. foto 7), un secondo bagno (v. foto 9 e 10), un wc (v. foto 11), un locale ripostiglio (v. foto 12) e il balcone (v. foto da 13 a 15). Le restanti foto mostrano il pianerottolo di ingresso (v. foto 16), le scale (v. foto 17) e le vsite esterne del fabbricato (v. foto da 21 a 23).

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO STOPPA, 90, EDIFICIO B, INTERNO 18, PIANO S1**

---

La zona di ubicazione del bene è la medesima del Bene n. 1.



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

All. 17- Roma NCEU f 1112 p 1333 sub 161 pianta Catasto

All. 3 - Elaborato fotografico che mostra il box (v. foto da 18 a 20)

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Stoppa, 88, edificio A, scala A, interno 24, piano 4
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Stoppa, 90, edificio B, interno 18, piano S1

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO STOPPA, 88, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 24, PIANO 4**

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 PAOLO STOPPA, 88, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 24, PIANO 4**

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

- \*\*\*
- \*\*\*

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO STOPPA, 90, EDIFICIO B, INTERNO 18, PIANO S1**

---

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

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

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

- \*\*\*

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO STOPPA, 88, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 24, PIANO 4**

---

L'appartamento confina con appartamenti interno 23 e interno 25 della stessa scala, appartamento interno 24 della scala "B", salvo altri.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO STOPPA, 90, EDIFICIO B, INTERNO 18, PIANO S1**

---

Il box confina con box auto nn. 17 e 19 e area di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO STOPPA, 88, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 24, PIANO 4**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano



Abitazione	115,46 mq	122,72 mq	1	122,72 mq	2,70 m	4
Terrazza	48,51 mq	48,51 mq	0,30	14,55 mq	2,70 m	4
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>137,27 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>137,27 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile non può essere diviso poiché si tratta di un appartamento con unico accesso, e servizi posti in maniera tale da non poter essere separabili. Anche per quello che riguarda le utenze (energia elettrica, acqua e gas) non è possibile separarle in modo da avere due contatori diversi, a meno di eseguire tracce in gran parte delle pareti e dei pavimenti con costi di ristrutturazione così elevati che verrebbe meno il maggior guadagno che deriverebbe dalla separazione dell'appartamento in due unità immobiliari più piccole.

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO STOPPA, 90, EDIFICIO B, INTERNO 18, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	26,00 mq	28,00 mq	1	28,00 mq	0,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>28,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>28,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile non può essere diviso poiché si tratta di un box auto con unico accesso.

#### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO STOPPA, 88, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 24, PIANO 4**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/07/2004 al 24/01/2005	***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1112, Part. 1332, Sub. 71, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 vani





		Rendita € 906,38
Dal 24/01/2005 al 10/06/2005	***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1112, Part. 1332, Sub. 71, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 vani Rendita € 906,38
Dal 05/05/2005 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1112, Part. 1332, Sub. 71, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7 vani Rendita € 1.138,79
Dal 09/11/2015 al 16/03/2023		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1112, Part. 1332, Sub. 71, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7 vani Superficie catastale 118 mq escluse aree scoperte 108 mq Rendita € 1.138,79 Piano 4
Dal 10/06/2995 al 05/05/2005		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1112, Part. 1332, Sub. 71, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7 vani Rendita € 1.138,79

All. 8 - Roma NCEU f 1112 p 1332 sub 71 visura Catasto

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO STOPPA, 90, EDIFICIO B, INTERNO 18, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/07/2004 al 24/01/2005	***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1112, Part. 1333, Sub. 161, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12 Superficie catastale 26 mq Rendita € 104,74 Piano S1
Dal 24/01/2005 al 05/05/2005		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1112, Part. 1333, Sub. 161, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12 Superficie catastale 26 mq Rendita € 104,74
Dal 05/05/2005 al 24/05/2005		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1112, Part. 1333, Sub. 161, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12 Superficie catastale 26 mq Rendita € 104,74
Dal 05/05/2005 al 24/05/2005		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 1112, Part. 1333, Sub. 161, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12 Superficie catastale 26 mq Rendita € 104,74



Dal 24/05/2005 al 31/08/2023	***	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 1112, Part. 1333, Sub. 161, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13 Superficie catastale 26 mq Rendita € 122,19
Dal 24/05/2005 al 31/08/2023		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 1112, Part. 1333, Sub. 161, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13 Superficie catastale 26 mq Rendita € 122,19

All. 18 - Roma NCEU f 1112 p 1333 sub 161 visura Catasto

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO STOPPA, 88, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 24, PIANO 4**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1112	1332	71	6	A2	6	7 vani	118 mq - Tot escluse aree scoperte 108 mq	1138,79 €	4	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie areca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
1112	1332				Ente Urbano		1889 mq				

### Corrispondenza catastale

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



La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi, a meno di minori differenze sul balcone di rilevanza nulla ai fini della rappresentazione.

All. 2- Roma NCEU f 1112 p 1332 sub 71 pianta Catasto

All. 8 - Roma NCEU f 1112 p 1332 sub 71 visura Catasto

All. 9 - Roma NCT f 1112 p 1332 visura Catasto

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO STOPPA, 90, EDIFICIO B, INTERNO 18, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1112	1333	161	6	C6	13		26 mq	122,19 €	S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
1112	1333				Ente Urbano		2559 mq				

**Corrispondenza catastale**

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

All. 17 - Roma NCEU f 1112 p 1333 sub 161 pianta Catasto

All. 18 - Roma NCEU f 1112 p 1333 sub 161 visura Catasto

All. 19 - Roma NCEU f 1112 p 1333 Elaborato planimetrico

All. 20 - Roma NCT f 1112 p 1333 visura Catasto

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO STOPPA, 88, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 24, PIANO 4**



L'unità immobiliare si trova in ottime condizioni di conservazione.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO STOPPA, 90, EDIFICIO B, INTERNO 18, PIANO S1**

L'unità immobiliare si trova in ottime condizioni di conservazione.

## PARTI COMUNI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO STOPPA, 88, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 24, PIANO 4**

Piano Piloty, verde scoperto

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO STOPPA, 90, EDIFICIO B, INTERNO 18, PIANO S1**

Piano Piloty, verde scoperto

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO STOPPA, 88, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 24, PIANO 4**

Edificio costruito con scheletro in cemento armato e solai laterocementizi.

Riscaldamento autonomo

Pavimento in maioliche tipo cotto

Pareti a tinta

Bagni e cucina maioliche fino a 2,00 m di altezza ca.

Inferriate alle finestre

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO STOPPA, 90, EDIFICIO B, INTERNO 18, PIANO S1**

Edificio costruito con scheletro in cemento armato e solai laterocementizi.

Pareti a tinta

Pavimento in battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO STOPPA, 88, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 24, PIANO 4**

L'immobile risulta libero



Occupato dagli esecutati che vi abitano insieme alla famiglia (non potrà essere ordinata la liberazione prima del decreto di trasferimento)

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO STOPPA, 90, EDIFICIO B, INTERNO 18, PIANO S1**

L'immobile risulta libero

Occupato dagli esecutati che vi abitano insieme alla famiglia (non potrà essere ordinata la liberazione prima del decreto di trasferimento)

### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO STOPPA, 88, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 24, PIANO 4**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/01/2004 al 23/01/2005	***	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Misurale Maurizio	30/01/2004	160736	47392
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/01/2005 al 04/05/2005	***	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giuliani Giovanni	24/01/2005	42317	13001
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Roma 1	03/02/2005	14027	9171
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/05/2005 al	***	<b>Compravendita</b>			



31/08/2023	(RM) Proprietario al ***	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giuliani Giovanni	05/05/2005	43492	13460
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Roma 1	10/05/2005	58003	35325
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/05/2005 al 31/08/2023	***	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giuliani Giovanni	05/05/2005	43402	13460
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Roma 1	10/05/2005	58003	35325
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

All. 4 - Atto acquisto CDR

All. 5 - Roma NCEU f 1112 p 1332 sub 71 visura Conservatoria

All. 6 - Trascrizione atto d'acquisto\*\*\*

All. 7- Trascrizione atto d'acquisto\*\*\*

All. 24 - Atto compravendita\*\*\*

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO STOPPA, 90, EDIFICIO B, INTERNO 18, PIANO S1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>
Dal 30/01/2004 al	***	<b>Compravendita</b>



23/01/2005	***
Dal 24/01/2005 al 04/05/2005	***
Dal 05/05/2005 al 31/08/2023	***
Dal 05/05/2005 al 31/08/2023	***

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Misurale Maurizio	30/01/2004	160736	47392
<b>Trascrizione</b>			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
<b>Registrazione</b>			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
<b>Compravendita</b>			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Giuliani Giovanni	24/01/2005	42317	13001
<b>Trascrizione</b>			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria Roma 1	03/02/2005	14027	9171
<b>Registrazione</b>			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
<b>Compravendita</b>			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Giuliani Giovanni	05/05/2005	43492	13460
<b>Trascrizione</b>			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria Roma 1	10/05/2005	58003	35325
<b>Registrazione</b>			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
<b>Compravendita</b>			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Giuliani Giovanni	05/05/2005	43402	13460
<b>Trascrizione</b>			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria Roma 1	10/05/2005	58003	35325



		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.

All. 4 - Atto acquisto CDR

All. 21 - Roma NCEU f 1112 p 1333 sub 161 visura Conservatoria

All. 6 - Trascrizione Atto acquisto \*\*\*

All. 7 - Trascrizione Atto acquisto \*\*\*

All. 24 - Atto compravendita \*\*\*

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO STOPPA, 88, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 24, PIANO 4**

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 19/06/2020  
Reg. gen. 58075 - Reg. part. 39888  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*  
  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 22/09/2022  
Reg. gen. 122103 - Reg. part. 86093  
Quota: 1/2  
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.  
Contro \*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**  
Iscritto a Roma il 27/12/2006  
Reg. gen. 174618 - Reg. part. 29237





A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.  
Contro \*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE**

Iscritto a Roma il 30/05/2007

Reg. gen. 100632 - Reg. part. 39786

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Contro \*\*\*

Formalità a carico della procedura

All. 10 - T 2020 RG 58075 RP 39888 pignoramento

All. 11 - T 2022 RG 122103 RP 86093 pignoramento

All. 26 - A 2006 RG 174618 RP 28237 frazionamento mutuo

All. 27 - A 2007 RG 100632 RP 39786 frazionamento mutuo

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO STOPPA, 90, EDIFICIO B, INTERNO 18, PIANO S1**

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 19/06/2020

Reg. gen. 58075 - Reg. part. 39888

Quota: 1/2

A favore di \*\*\*

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 22/09/2022

Reg. gen. 122103 - Reg. part. 86093

Quota: 1/2

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Contro \*\*\*

Formalità a carico della procedura

All. 10 - T 2020 RG 58075 RP 39888 pignoramento

All. 11 - T 2022 RG 122103 RP 86093 pignoramento

### **NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO STOPPA, 88, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 24, PIANO 4**



In base alle prescrizioni del NPRG del Comune di Roma, immobile ricade nel Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3, normato dagli articoli 44, 45 e 48 delle relative NTA.

Come si legge nell'articolo 44 - Norme generali: "Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962"

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali "Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

I tessuti della Città consolidata sono individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera."

All'art. 48, si descrivono i Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) in cui è identificato anche l'immobile in oggetto. I Tessuti T3, sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

All. XX - Estratto del NPRG di Roma

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO STOPPA, 90, EDIFICIO B, INTERNO 18, PIANO S1**

La Normativa Urbanistica è la medesima del Bene n. 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO STOPPA, 88, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 24, PIANO 4**

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.

In data 15.11.2001 è stato presentato un progetto con n.72566 di protocollo.

Il progetto unitario presentato è per la realizzazione di edifici residenziali A e A/1 e edifici residenziali B e C limitatamente ai soli piani interrati, con parere favorevole della Commissione Edilizia del Comune di Roma in data 13.3.2002;



In data 24.7.2003 è stato rilasciato dal Comune di Roma il permesso di costruire n.814.

Il permesso di costruire è stato rilasciato previa la sottoscrizione dell'Atto d'Obbligo sottoscritti a rogito del notaio Misurale in data 5.3.2003 con repertorio n. 156216/44213 registrato a Roma il 20.03.2003 al n. 4002/1 trascritto il 7.3.2003 al numero 13524 di formalità.

In data 30.10.2003, è stato rilasciato il permesso n.1160 per il completamento degli edifici residenziali B e C.

La ,\*\*\*

ha presentato al Municipio XIII dichiarazioni di inizio attività per variante in corso d'opera alla predetta concessione 1160, protocollate in data 19.2.2004 al n. 13671 ed in data 27.5.2004 al n. 45180.

In riferimento allo scarico delle acque del fabbricato avviene giusta determinazioni nn. 346/99 e 311/2002 del dirigente del Dipartimento II Servizio 2 "Tutela delle Acque, Risorse Idriche" comunicate rispettivamente il 17.11.1999, prot.n. 3464 ed il 1^.10.2002, prot.n. 3384.

In data 22 gennaio 2021 è stata depositata denuncia di inizio attività per l'abitabilità dell'edificio A (v. all. 25).

### **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.

All. 12 - PdC 814

All. 13 - PdC 1160

All. 14 - Progetto concessorio Pal. A

All. 16 - Voltura PdC

All. 25 - Denuncia inizio attività abitabilità edificio A

Non è possibile redigere l'APE perchè non è stata effettuata la verifica dei fumi negli ultimi due anni.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO STOPPA, 90, EDIFICIO B, INTERNO 18, PIANO S1**

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.

In data 15.11.2001 è stato presentato un progetto con n.72566 di protocollo.

Il progetto unitario presentato è per la realizzazione di edifici residenziali A e A/1 e edifici residenziali B e C limitatamente ai soli piani interrati, con parere favorevole della Commissione Edilizia del Comune di Roma in data 13.3.2002;

In data 24.7.2003 è stato rilasciato dal Comune di Roma il permesso di costruire n.814.

Il permesso di costruire è stato rilasciato previa la sottoscrizione dell'Atto d'Obbligo sottoscritti a rogito del notaio Misurale in data 5.3.2003 con repertorio n. 156216/44213 registrato a Roma il 20.03.2003 al n. 4002/1 trascritto il 7.3.2003 al numero 13524 di formalità.



In data 30.10.2003, è stato rilasciato il permesso n.1160 per il completamento degli edifici residenziali B e C.  
La ,\*\*\*

ha presentato al Municipio XIII dichiarazioni di inizio attività per variante in corso d'opera alla predetta concessione 1160, protocollate in data 19.2.2004 al n. 13671 ed in data 27.5.2004 al n. 45180.

In riferimento allo scarico delle acque del fabbricato avviene giusta determinazioni nn. 346/99 e 311/2002 del dirigente del Dipartimento II Servizio 2 "Tutela delle Acque, Risorse Idriche" comunicate rispettivamente il 17.11.1999, prot.n. 3464 ed il 1^.10.2002, prot.n. 3384.

### ***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.

All. 12 - PdC 814

All. 13 - PdC 1160

All. 15 - Progetto concessorio Pal. B

All. 16 - Voltura PdC

La planimetria dei box auto non corrisponde allo stato attuale. Come evidente dall'elaborato 14 nessuno dei box della stessa dimensione corrisponde all'ubicazione di quello degli eseguiti.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO STOPPA, 88, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 24, PIANO 4**

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

Il Regolamento di Condominio è stato depositato con repertorio 40739/12236, registrato a Roma il 30.07.2004

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO STOPPA, 90, EDIFICIO B, INTERNO 18, PIANO S1**



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

Il Regolamento di Condominio è stato depositato con repertorio 40739/12236, registrato a Roma il 30.07.2004

## 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 Paolo Stoppa, 88, edificio A, scala A, interno 24, piano 4

L'immobile oggetto di esecuzione è sito in via Paolo Stoppa, in prossimità di via Malafede. Malafede è un'area del X Municipio di Roma che si estende tra via Cristoforo Colombo e via Ostiense. Si trova nel settore sud-ovest del comune di Roma. La zona è raggiungibile per mezzo della stazione ferroviaria della linea Roma-Lido, stazione Casal Bernocchi - Centro Giano. L'appartamento distinto con l'interno 24 si compone di un ampio ingresso e soggiorno, corridoio, cucina, tre stanze di cui una con bagno interno, un secondo bagno, un wc e un locale ripostiglio. Il soggiorno, la cucina e le tre stanze affacciano su un balcone comune prospiciente via Paolo Stoppa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1112, Part. 1332, Sub. 71, Zc. 6, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 1112, Part. 1332, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 356.902,00

Il valore di stima è stato selezionato confrontando i dati OMI (v. all. 22) con alcune annunci di vendita della zona (v. all. 23), che hanno dato i seguenti risultati:

	importo	superficie	media
Annuncio 1	329.000	104	3.163,46
Annuncio 2	339.000	133	2.548,87
Annuncio 3	369.000	127	2.905,51
Annuncio 4	370.000	113	3.274,34
			media 2.973,05

Come evidente, la media delle somme richieste è superiore al valore unitario massimo indicato dall'OMI, perciò è stato considerato quest'ultimo ai fini della stima.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Stoppa, 90, edificio B, interno 18, piano S1  
La zona di ubicazione del bene è la medesima del Bene n. 1.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1112, Part. 1333, Sub. 161, Zc. 6, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 1112, Part. 1333, Qualità Ente Urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 18.200,00  
Il valore di stima è stato selezionato confrontando i dati OMI con alcune annunci di vendita della zona, che hanno dato i seguenti risultati:

	importo	superficie	media
Annuncio 1	329.000	104	3.163,46
Annuncio 2	339.000	133	2.548,87



Annuncio 3 369.000 127 2.905,51  
 Annuncio 4 370.000 113 3.274,34  
 media 2.973,05

Come evidente, la media delle somme richieste è superiore al valore unitario massimo indicato dall'OMI di 2.600 €/mq, perciò è stato considerato quest'ultimo ai fini della stima.

Questo valore è stato moltiplicato per un coefficiente di ragguaglio di 0,25 valido per un box auto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - Via Paolo Stoppa, 88, edificio A, scala A, interno 24, piano 4	137,27 mq	2.600,00 €/mq	€ 356.902,00	100,00%	€ 356.902,00
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Roma (RM) - Via Paolo Stoppa, 90, edificio B, interno 18, piano S1	28,00 mq	650,00 €/mq	€ 18.200,00	100,00%	€ 18.200,00
				Valore di stima:	€ 375.102,00

Valore di stima: € 375.102,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3101,00	€

**Valore finale di stima: € 315.735,70**

Per sanare la difformità relativa alla realizzazione del Box auto è necessario presentare presso l'U.T. del Municipio X, tramite il portale del Comune di Roma servizio SUET, la pratica edilizia di "CILA in sanatoria" per cui è previsto un costo di 251,00 euro per la reversale e di 1.000,00 euro per la sanzione da applicare nel caso di presentazione di pratica tardiva. Successivamente è necessario aggiornare la scheda catastale procedendo con la variazione della planimetria catastale in atti che ha un costo di 50,00 per diritti di segreteria. Al costo della C.I.L.A. in sanatoria e della variazione catastale, vanno aggiunti gli oneri professionali del tecnico che deve predisporre le pratiche, prevedibili in € 1.800 oneri di legge inclusi.



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 08/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. De Angelis Marco

### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Roma NCT f 1112 p 1332 estratto mappa
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Roma NCEU f 1112 p 1332 sub 71 pianta Catasto
- ✓ N° 3 Foto - Elaborato fotografico
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Atto acquisto CDR
- ✓ N° 5 Altri allegati - Roma NCEU f 1112 p 1332 sub 71 visura Conservatoria
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - T 2005 RG 14027 RP 9171 compravendita
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - T 2005 RG 58003 RP 35325 compravendita
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Roma NCEU f 1112 p 1332 sub 71 visura Catasto
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Roma NCT f 1112 p 1332 visura Catasto
- ✓ N° 10 Altri allegati - T 2020 RG 58075 RP 39888 pignoramento
- ✓ N° 11 Altri allegati - T 2022 RG 122103 RP 86093 pignoramento
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - PdC 814
- ✓ N° 13 Concessione edilizia - PdC 1160
- ✓ N° 14 Tavola del progetto - Progetto concessorio Pal. A
- ✓ N° 15 Tavola del progetto - Progetto concessorio Pal. B
- ✓ N° 16 Altri allegati - Voltura PdC
- ✓ N° 17 Planimetrie catastali - Roma NCEU f 1112 p 1333 sub 161 pianta Catasto
- ✓ N° 18 Visure e schede catastali - Roma NCEU f 1112 p 1333 sub 161 visura Catasto
- ✓ N° 19 Planimetrie catastali - Roma NCEU f 1112 p 1333 Elaborato planimetrico
- ✓ N° 20 Visure e schede catastali - Roma NCT f 1112 p 1333 visura Catasto
- ✓ N° 21 Altri allegati - Roma NCEU f 1112 p 1333 sub 161 visura Conservatoria
- ✓ N° 22 Altri allegati - Dati OMI



- ✓ N° 23 Altri allegati - Annunci appartamenti
- ✓ N° 24 Altri allegati - Atto di Compravendita rep 43402
- ✓ N° 25 Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità` Z10 edificio A1
- ✓ N° 26 Altri allegati - A 2006 RG 174618 RP 28237 frazionamento mutuo
- ✓ N° 27 Altri allegati - A 2007 RG 100632 RP 39786 frazionamento mutuo





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Stoppa, 88, edificio A, scala A, interno 24, piano 4

L'immobile oggetto di esecuzione è sito in via Paolo Stoppa, in prossimità di via Malafede. Malafede è un'area del X Municipio di Roma che si estende tra via Cristoforo Colombo e via Ostiense. Si trova nel settore sud-ovest del comune di Roma. La zona è raggiungibile per mezzo della stazione ferroviaria della linea Roma-Lido, stazione Casal Bernocchi - Centro Giano. L'appartamento distinto con l'interno 24 si compone di un ampio ingresso e soggiorno, corridoio, cucina, tre stanze di cui una con bagno interno, un secondo bagno, un wc e un locale ripostiglio. Il soggiorno, la cucina e le tre stanze affacciano su un balcone comune prospiciente via Paolo Stoppa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1112, Part. 1332, Sub. 71, Zc. 6, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 1112, Part. 1332, Qualità Ente Urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In base alle prescrizioni del NPRG del Comune di Roma, immobile ricade nel Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3, normato dagli articoli 44, 45 e 48 delle relative NTA. Come si legge nell'articolo 44 - Norme generali: "Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962" Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali "Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. I tessuti della Città consolidata sono individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1- Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2- Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3- Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera." All'art. 48, si descrivono i Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) in cui è identificato anche l'immobile in oggetto. I Tessuti T3, sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. All. XX - Estratto del NPRG di Roma

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Stoppa, 90, edificio B, interno 18, piano S1  
La zona di ubicazione del bene è la medesima del Bene n. 1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1112, Part. 1333, Sub. 161, Zc. 6, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 1112, Part. 1333, Qualità Ente Urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La Normativa Urbanistica è la medesima del Bene n. 1.

**Prezzo base d'asta: € 315.735,70**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 980/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 315.735,70**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Paolo Stoppa, 88, edificio A, scala A, interno 24, piano 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1112, Part. 1332, Sub. 71, Zc. 6, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 1112, Part. 1332, Qualità Ente Urbano	<b>Superficie</b>	137,27 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare si trova in ottime condizioni di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di esecuzione è sito in via Paolo Stoppa, in prossimità di via Malafede. Malafede è un'area del X Municipio di Roma che si estende tra via Cristoforo Colombo e via Ostiense. Si trova nel settore sud-ovest del comune di Roma. La zona è raggiungibile per mezzo della stazione ferroviaria della linea Roma-Lido, stazione Casal Bernocchi - Centro Giano. L'appartamento distinto con l'interno 24 si compone di un ampio ingresso e soggiorno, corridoio, cucina, tre stanze di cui una con bagno interno, un secondo bagno, un wc e un locale ripostiglio. Il soggiorno, la cucina e le tre stanze affacciano su un balcone comune prospiciente via Paolo Stoppa.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Paolo Stoppa, 90, edificio B, interno 18, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1112, Part. 1333, Sub. 161, Zc. 6, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 1112, Part. 1333, Qualità Ente Urbano	<b>Superficie</b>	28,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare si trova in ottime condizioni di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	La zona di ubicazione del bene è la medesima del Bene n. 1.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		





## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO STOPPA, 88, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 24, PIANO 4

---

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Frazionamento in quota**  
Iscritto a Roma il 27/12/2006  
Reg. gen. 174618 - Reg. part. 29237  
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.  
Contro \*\*\*

Formalità a carico della procedura

