

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bagnara Gian Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 582/2021 del R.G.E.
promossa da

Banca di Credito Cooperativo di Roma
Codice fiscale: 01275240586

contro



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Lotto Unico	6
Descrizione	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco n. 37, scala A, interno 13, piano 3-S1	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco nn. 23-51, interno 16, piano S1	7
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco n. 37, scala A, interno 13, piano 3-S1	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco nn. 23-51, interno 16, piano S1	8
Titolarità	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco n. 37, scala A, interno 13, piano 3-S1	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco nn. 23-51, interno 16, piano S1	8
Confini	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco n. 37, scala A, interno 13, piano 3-S1	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco nn. 23-51, interno 16, piano S1	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco n. 37, scala A, interno 13, piano 3-S1	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco nn. 23-51, interno 16, piano S1	10
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco n. 37, scala A, interno 13, piano 3-S1	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco nn. 23-51, interno 16, piano S1	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco n. 37, scala A, interno 13, piano 3-S1	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco nn. 23-51, interno 16, piano S1	12
Patti	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco n. 37, scala A, interno 13, piano 3-S1	12



Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco nn. 23-51, interno 16, piano S1.....	13
Stato conservativo.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco n. 37, scala A, interno 13, piano 3-S1.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco nn. 23-51, interno 16, piano S1.....	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco n. 37, scala A, interno 13, piano 3-S1.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco nn. 23-51, interno 16, piano S1.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco n. 37, scala A, interno 13, piano 3-S1.....	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco nn. 23-51, interno 16, piano S1.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco n. 37, scala A, interno 13, piano 3-S1.....	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco nn. 23-51, interno 16, piano S1.....	14
Stato di occupazione.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco n. 37, scala A, interno 13, piano 3-S1.....	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco nn. 23-51, interno 16, piano S1.....	14
Provenienze Ventennali.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco n. 37, scala A, interno 13, piano 3-S1.....	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco nn. 23-51, interno 16, piano S1.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco n. 37, scala A, interno 13, piano 3-S1.....	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco nn. 23-51, interno 16, piano S1.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco n. 37, scala A, interno 13, piano 3-S1.....	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco nn. 23-51, interno 16, piano S1.....	23
Regolarità edilizia.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco n. 37, scala A, interno 13, piano 3-S1.....	23



Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco nn. 23-51, interno 16, piano S1.....	24
Vincoli od oneri condominiali	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco n. 37, scala A, interno 13, piano 3-S1	24
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco nn. 23-51, interno 16, piano S1.....	24
Stima / Formazione lotti.....	25
Riepilogo bando d'asta	28
Lotto Unico	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 582/2021 del R.G.E.....	29
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 124.000,00	29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco n. 37, scala A, interno 13, piano 3-S1	31
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco nn. 23-51, interno 16, piano S1.....	31



INCARICO

In data 21/03/2022, il sottoscritto Arch. Bagnara Gian Luca, con studio in Via Veientana, 42a - 00189 - Roma (RM), email studio.archbagnara@gmail.com, PEC g.bagnara@pec.archrm.it, Tel. 335 310 466, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/03/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco n. 37, scala A, interno 13, piano 3-S1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco nn. 23-51, interno 16, piano S1



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco n. 37, scala A, interno 13, piano 3-S1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco nn. 23-51, interno 16, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO N. 37, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3-S1

Diritto di piena proprietà in quota 1/1 su porzioni del fabbricato sito in Comune di Roma, località "Ponte di Nona", Comparto Z10, "Edificio 1", avente accesso da Via Mattè Trucco civv. nn. 51 e 23 (carrabile) e civ. n. 37 (pedonale) e precisamente:

- appartamento posto al piano terzo della scala "A", distinto con il numero interno tredici, composto di soggiorno con angolo di cottura, una camera, bagno e balcone, confinante con appartamenti interni 14 e 18 della stessa scala A, distacco scoperto verso rampa, salvo altri;

- annessa cantina posta al piano interrato della scala "A", distinta con il numero 17 (diciassette), confinante con corridoio, cantine numeri 16 e 18, salvo altri;

Il tutto è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, giusta denuncia di accatastamento registrata all'U.T.E. di Roma in data 12 dicembre 2005 Prot.n. RM0934945, al foglio 668, come segue:

- particella 898 sub. 36 (P.3-S1), Via Mattè Trucco n. 37, zona censuaria 6, ctg. A/2, cl. 5, vani 3,5, r.c.Euro 488,05 (l'appartamento e la cantina);

L'edificio condominiale in cui è inserito l'appartamento è ubicato nella località Ponte di Nona, in zona Roma Est (fuori dal GRA), quartiere di recente edificazione, in prossimità di un grande centro commerciale presente in zona.

L'accesso verso la città di Roma avviene prevalentemente tramite l'autostrada Roma L'Aquila ed il GRA o con le strade Via Casilina e Via Prenestina che passano nelle immediate vicinanze.

Sono presenti tutte le urbanizzazioni ed i principali servizi. Non presenti metropolitane. Buona possibilità di parcheggi a raso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO NN. 23-51, INTERNO 16, PIANO S1

Porzioni del fabbricato sito in Comune di Roma, località "Ponte di Nona", Comparto Z10, "Edificio 1", avente accesso da Via Mattè Trucco civv. nn. 51 e 23 (carrabile) e civ. n. 37 (pedonale) e precisamente:

posto auto coperto al piano interrato, distinto con il numero sedici, confinante con area di manovra, posti auto coperti nn. 15 e 17, salvo altri.

Il tutto è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al foglio 668, particella 898 sub. 96, Via Mattè Trucco nn. 51, 23, zona censuaria 6, cat. C/6, cl. 11, metri quadrati 12 (dodici), r.c. Euro 41,52.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO N. 37, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3-S1

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 MATTÈ TRUCCO NN. 23-51, INTERNO 16, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO N. 37, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3-S1

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

- ***

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

- ***

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO NN. 23-51, INTERNO 16, PIANO S1

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

- ***



- ***

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

- ***

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO N. 37, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3-S1

L'appartamento è confinante con appartamenti interni 14 e 18 della stessa scala A, distacco scoperto verso rampa, salvo altri;

La annessa cantina è confinante con corridoio, cantine numeri 16 e 18, salvo altri;

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO NN. 23-51, INTERNO 16, PIANO S1

Il posto auto in autorimessa è confinante con area di manovra, posti auto coperti nn. 15 e 17, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO N. 37, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,70 mq	53,50 mq	1,00	53,50 mq	2,70 m	3
Cantina	4,80 mq	5,50 mq	0,20	1,10 mq	2,80 m	S1
Balcone scoperto	26,00 mq	27,50 mq	0,25	6,88 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				61,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO NN. 23-51, INTERNO 16, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	11,20 mq	11,50 mq	0,50	5,75 mq	2,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				5,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO N. 37, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/12/2005 al 20/02/2006	***	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 898, Sub. 36, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 488,05 Piano 3-S1
Dal 20/02/2006 al 29/12/2009		Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 898, Sub. 36, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 488,05 Piano 3-S1
Dal 29/12/2009 al 14/12/2015		Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 898, Sub. 36 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 488,05 Piano 3-S1
Dal 14/12/2015 al 20/04/2023		Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 898, Sub. 36, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 62 mq Rendita € 488,05 Piano 3-S1

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO NN. 23-51, INTERNO 16, PIANO S1



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/12/2005 al 20/02/2006	***	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 898, Sub. 96, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 12 mq Rendita € 41,52 Piano S1
Dal 20/02/2006 al 29/12/2009		Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 898, Sub. 96, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 12 mq Rendita € 41,52 Piano S1
Dal 29/12/2009 al 14/12/2015		Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 898, Sub. 96 Categoria C6 Cl.11, Cons. 12 mq Rendita € 41,52 Piano S1
Dal 14/12/2015 al 20/04/2023		Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 898, Sub. 96, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 41,52 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO N. 37, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	668	898	36	6	A2	5	3,5 vani	62 mq	488,05 €	3-S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste piena corrispondenza catastale.

L'immobile è sostanzialmente conforme, tranne che per una finestra, quella del bagno, presente nel progetto DIA di variante prot. 51929 del 2005, ma assente dal catastale. Andrebbe presentata una variazione catastale DOCFA.



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO NN. 23-51, INTERNO 16, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	668	898	96	6	C6	11	12 mq	12 mq	41,52 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile è sostanzialmente conforme, tranne una lieve differenza di superficie. Andrebbe presentata una variazione catastale DOCFA per esatta rappresentazione grafica.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO N. 37, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3-S1

Nell'atto di compravendita risulta indicato che esiste una convenzione con il comune di Roma riguardante la manutenzione delle opere di urbanizzazione del consorzio fino alla loro consegna al comune di Roma.

Il regolamento di condominio è stato trascritto in conservatoria ed obbligatorio per tutti i proprietari, anche nel regolamento di condominio risulta richiamata la convenzione con il comune di Roma e precisamente nello stesso per tale argomento risulta riportato quanto segue:

Gli edifici oggetto del presente regolamento sono inclusi nel comprensorio urbanistico residenziale 'E1 Patita di Nona' previsto dal Piano Regolatore Generale e per la cui realizzazione i proprietari hanno stipulato con il Comune di Roma il 18 dicembre 1995 la convenzione urbanistica a rogito del Notaio dottoressa Francesca Costa di Roma (repertorio n. 725 raccolta n. 240) che apposta a carico dei proprietari e dei loro aventi causa tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di esercizio e gestione, delle opere eh urbanizzazione primarie e secondarie, nonché degli impianti, del comprensorio urbanistico fino alla assunzione da parte del Comune di tali funzioni. Per l'assolvimento in

forma organica di suddetti oneri è stato costituito il consorzio di cui il presente condominio è parte e i cui contributi saranno ripartiti secondo lo schema di carature rapportato a 1.000(mille) in proporzione della volumetria fuori terra realizzabile su ciascun lotto secondo il progetto planovolumetrico della Convenzione Urbanistica e, all'interno di questo, in rapporto alle volumetrie delle singole proprietà ricadenti nei comparto oggetto del presente regolamento. Tali oneri saranno ripartiti secondo la tabella millesimale 'A'.

Le porzioni di fabbricato innanzi descritte vengono vendute e comperate nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui si trovano, a corpo e non a misura, libere da persone e/o da cose; con tutti gli annessi diritti e pertinenze inerenti, nonché con tutti i patti, clausole, condizioni, obblighi e servitù attive e passive di cui alla Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Roma con atto a rogito Notaio Francesca Costa di Roma del 18 dicembre 1995 rep. n. 725/240, registrato a Roma il 5 gennaio 1996 al n. 915/B e trascritto a Roma 1 in data 4 gennaio 1996 al n. 331 di formalità, convenzione che la parte acquirente dichiara di ben conoscere, accettare e si obbliga di rispettare e con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti del fabbricato e del complesso da considerarsi di ragione condominiale a norma di legge, del regolamento di condominio depositato agli atti con verbale in data 24 gennaio 2006 rep.n. 26662/13043, registrato all'Ufficio delle Entrate



di Roma 3 in data 10 febbraio 2006 e trascritto a Roma 1 in data 1° febbraio 2006 al n. 6099 di formalità; regolamento di condominio che la parte acquirente dichiara di accettare e si obbliga di rispettare unitamente alle allegate tabelle millesimali.

La parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare l'atto costitutivo e lo Statuto del Consorzio denominato "CONSORZIO PONTE DI NONA" a rogito Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 10 febbraio 1989 rep.n. 60415/16651, registrato a Roma - Atti Pubblici - in data 1° marzo 1989 al n. 11302 Serie 1B; statuto successivamente modificato con atto depositato agli atti del Notaio Antonio Mazzocca di Roma in data 11 giugno 1997 rep.n. 26084/3566, debitamente registrato; la parte acquirente dichiara di aderire incondizionatamente, al detto Consorzio ed al relativo Statuto, assumendone i relativi oneri ed obblighi.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO NN. 23-51, INTERNO 16, PIANO S1

Vedere quanto scritto per il bene n.1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO N. 37, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3-S1

L'appartamento in esame si presenta in buono stato di conservazione, mentre l'edificio è abbastanza recente, costruito da circa 17 anni. Le rifiniture nella media con infissi aventi doppio vetro, porte interne in buone condizioni in legno tamburato, bagno in buono stato, caldaia a gas sul balcone ed impianto di riscaldamento autonomo.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO NN. 23-51, INTERNO 16, PIANO S1

Lo stato conservativo è buono.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO N. 37, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3-S1

Rientrano nelle parti comuni il vano scala e le altre parti individuate dal Regolamento di Condominio che risulta anche registrato in conservatoria.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO NN. 23-51, INTERNO 16, PIANO S1

Vedere quanto scritto per il bene n.1.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO N. 37, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3-S1

Non si hanno notizie di servitù, censo, livello o di usi civici.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO NN. 23-51, INTERNO 16, PIANO S1

Non si hanno notizie di servitù, censo, livello o di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO N. 37, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3-S1

Strutture verticali: edificio in cemento armato di recente costruzione a struttura intelaiata, con muratura perimetrale a cassetta.

Copertura: lastrico solare

Finiture esterne ed interne: superfici in cortina laterizio/intonaco, in buono stato di conservazione

Pavimentazione interna: gres porcellanato e parquet in varie zone, ed in buono stato

Infissi esterni ed interni: Porte- finestre e finestre in legno con doppio vetro, avvolgibili PVC

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: gli impianti a vista appaiono in buone condizioni non disponibili le relative certificazioni

Impianto riscaldamento autonomo a gas

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO NN. 23-51, INTERNO 16, PIANO S1

Vedere quanto scritto per il bene n.1.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO N. 37, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3-S1

L'immobile risulta occupato dalla comproprietaria esecutata Sig.ra*** .

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO NN. 23-51, INTERNO 16, PIANO S1

L'immobile risulta occupato dalla comproprietaria esecutata Sig.ra*** .



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO N. 37, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/02/2006 al 29/12/2009	***	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Marco De Luca	20/02/2006	26869	13181
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 29/12/2009 al 20/04/2023		compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
notaio Massimo Saraceno	29/12/2009			7843	5305
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In data 20/02/2006, atto notaio Marco De Luca, le porzioni di fabbricato alienate erano di proprietà della società venditrice *** essendo state da lei direttamente costruite unitamente al fabbricato di cui fanno parte sul terreno, distinto in Catasto al foglio 668, All. 753, particella 630 pervenute nella sua precedente denominazione di ****

*** giusta atto di scissione e conferimento dalla Società ****

atto a rogito



notaio Marco De Luca in data 4 aprile 2001 rep.n. 16465/6855, registrato a Roma 1 in data 20 aprile 2001 al n. 1/006726 e trascritto a Roma 1 in data 1° giugno 2001 al n. 30805 di formalità.

Successivamente con atto a rogito notaio Marco De Luca del 23 dicembre 2005 rep.n. 26525/12958, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 1 in data 11 gennaio 2006 e trascritto a Roma 1 in data 12 gennaio 2006 al n. 1938 di formalità, la detta Società *** l." assumeva la nuova forma di società in

accomandita semplice sotto la denominazione di '***

Si precisa che il terreno sul quale è stato costruito l'immobile in oggetto era pervenuto, pro-quota, alla Società *** dalla Società ***

in liquidazione in concordato preventivo" giusta atto a rogito Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 2 ottobre 1985 rep.n. 34421/10162, debitamente registrato e trascritto e con atto autenticato dallo stesso Notaio in data 16-20 dicembre 1985 raccolta 10583, debitamente registrato e trascritto e per successivo atto a rogito Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 6 dicembre 1996 rep.n. 122912/30658, registrato a Roma il 23 dicembre 1996 al n. 48119/V e trascritto a Roma 1 in data 18 dicembre 1996 al n. 44869 di formalità.

Successivamente in data 20 ottobre 1999 con atto di divisione a stralcio a rogito Notaio Maurizio Misurale di Roma rep.n. 139089/35320, debitamente registrato e trascritto il terreno in oggetto, veniva assegnato, unitamente a maggior consistenza, in proprietà esclusiva alla detta Società '***

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO NN. 23-51, INTERNO 16, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/02/2006 al 29/12/2009	***	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Marco De Luca	20/02/2006	26869	13181
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 29/12/2009 al 20/04/2023		compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
notaio Massimo Saraceno	29/12/2009			7843	5305
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

vedere bene n.1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO N. 37, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 18/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Roma il 04/01/2010
Reg. gen. 418 - Reg. part. 162
Quota: 1/1
Importo: € 336.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma
Contro ***
Capitale: € 168.000,00
Rogante: notaio Massimo Saraceno
Data: 29/12/2009

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 17/06/2021
Reg. gen. 79364 - Reg. part. 55232
Quota: 1/1
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma
Contro ***

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO NN. 23-51, INTERNO 16, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 18/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Roma il 04/01/2010
Reg. gen. 418 - Reg. part. 162
Quota: 1/1



Importo: € 336.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma
Contro***
Capitale: € 168.000,00
Rogante: notaio Massimo Saraceno
Data: 29/12/2009

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 17/06/2021
Reg. gen. 79364 - Reg. part. 55232
Quota: 1/1
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma
Contro***

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO N. 37, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3-S1

PRG: Secondo il nuovo PRG di Roma approvato con DCC n.18 del 12/02/08 l'immobile ricade in area avente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3, NTA artt. 44, 45, 48.

Carta qualità: nulla

Rete ecologica: nulla

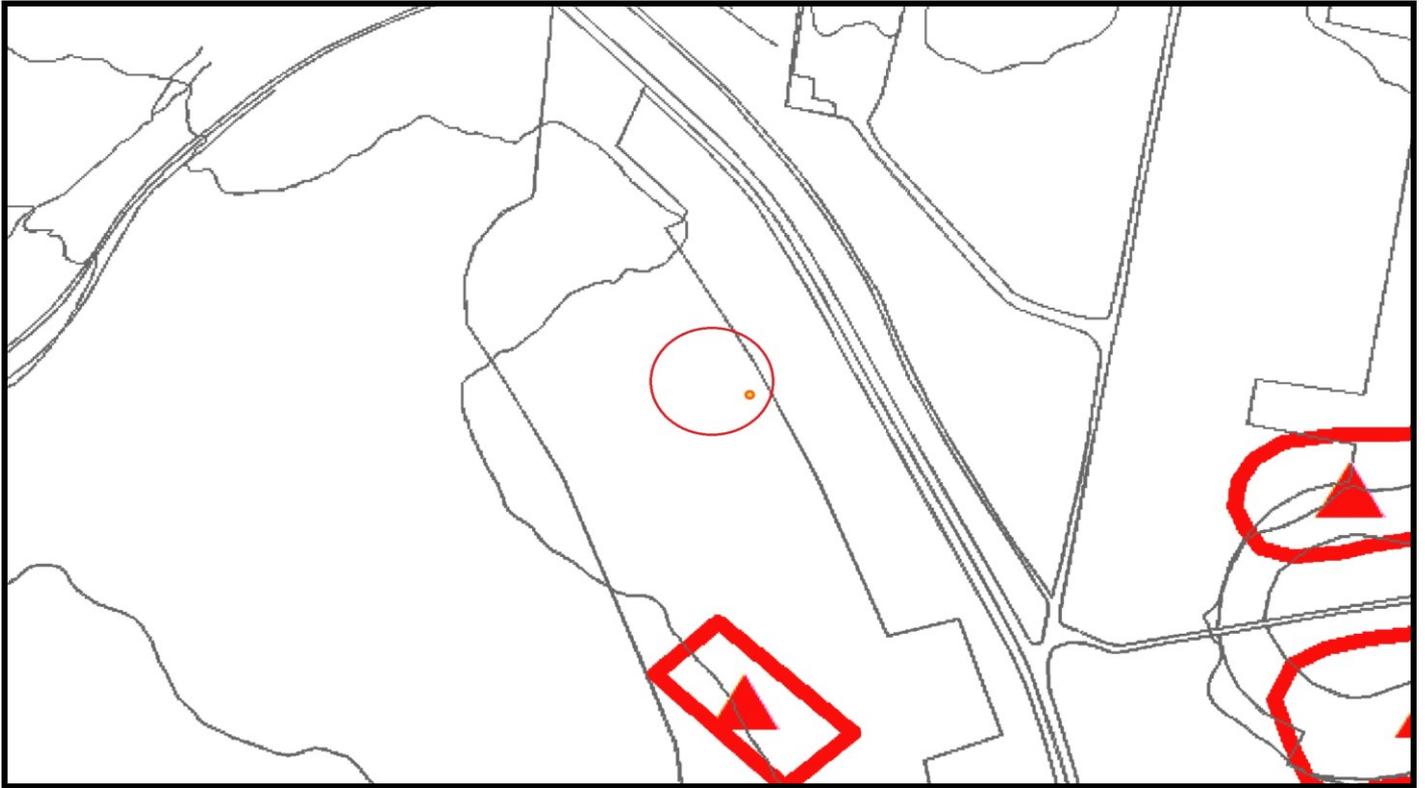
PTPR tav A : paesaggio degli insediamenti in evoluzione

PTPR tav B : nulla



estratto del PRG attuale





estratto del PRG attuale -carta qualità

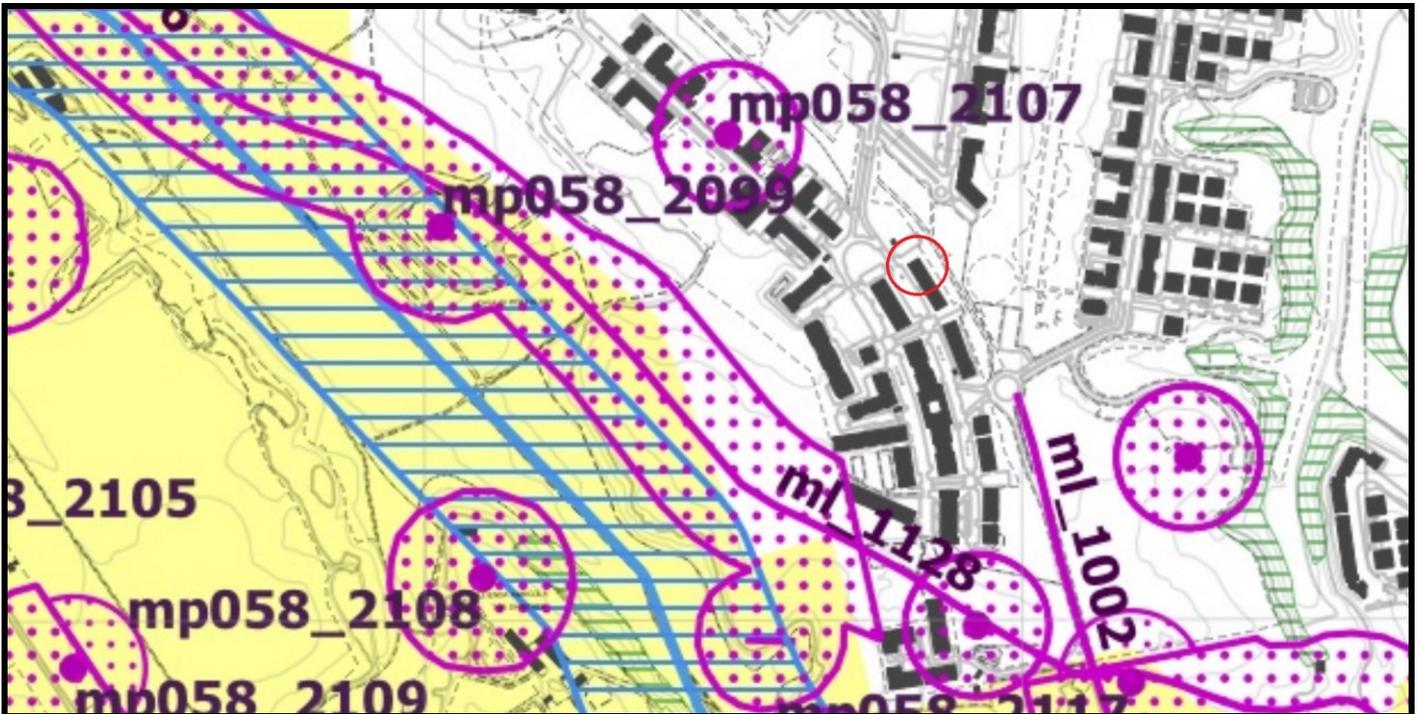


estratto del PRG attuale -carta ecologica





estratto del PTPR Tav A



estratto del PTPR Tav B



NTA del PRG:

Art. 44. Norme generali

1. 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.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. 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.

2. I tessuti della Città consolidata, 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.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";



e) Produttive, limitatamente ad “artigianato produttivo”;

f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le “attrezzature collettive”, sia per le destinazioni “abitazioni singole”, escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale;

b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipomorfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;

c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. 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.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.



3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO NN. 23-51, INTERNO 16, PIANO S1

vedere bene n.1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO N. 37, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3-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. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato costruito in base alle seguenti concessioni edilizie:

- 1) concessione edilizia n. 40/C Prot.n. 41536/00 rilasciata dal Comune di Roma in data 6 febbraio 2003 (per l'esecuzione delle strutture in cemento armato);
- 2) permesso a costruire n. 252 Prot. n. 13149 rilasciato dal Comune di Roma in data 4 marzo 2004 (per il completamento dell'Edificio);
- 3) D.I.A. presentata al Comune di Roma - VIII Municipio - in data 3 agosto 2004 prot. n. 50985;
- 4) D.I.A. presentata al Comune di Roma - VIII Municipio - in data 9 agosto 2005 prot. n. 51929;
- 5) comunicazione di fine lavori inviata al Comune di Roma - VIII Municipio e al Dipartimento IX - in data 16 settembre 2005;



6) D.I.A. ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche e integrazioni presentata al Comune di Roma - VIII Municipio - in data 1° dicembre 2005 prot. n. 76744 (NB: questa DIA in sanatoria riguarda unicamente n.8 posti auto al piano terra dell'edificio e non gli immobili oggetto di pignoramento).

7)E' stato rilasciato, con determinazione dirigenziale DPAU n. 605 del 09/04/2014 prot. 54120 del 09.04.2014 il certificato da abitabilità.

Gli immobili pignorati sono conformi all'ultimo titolo edilizio (D.I.A. presentata al Comune di Roma - VIII Municipio - in data 9 agosto 2005 prot. n. 51929).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO NN. 23-51, INTERNO 16, 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. L'immobile risulta agibile.

Vedere quanto scritto per il bene n.1.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (non sono disponibili i documenti necessari)
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO N. 37, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3-S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

In base alla dichiarazione dell'amministratore di condominio del **21 dicembre 2021**:

non presenti vincoli o oneri condominiali;
non presenti contenziosi;
spese condominiali:
importo medio € 1100,00
totale spese 2021 € 1053,00 prev. 2022 € 1.100,00
spese straordinarie già deliberate: € 2597,43

N.B.: Si precisa che sono a carico dell'acquirente le spese condominiali che gli spettano per legge, e che le stesse non sono state detratte dalla stima dell'immobile. Comunque, è onere dell'acquirente appurare direttamente dall'amministratore del condominio l'entità aggiornata del debito, anche ai fini della verifica di quanto è di propria competenza.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO NN. 23-51, INTERNO 16, PIANO S1

Vedere quanto scritto per il bene n.1.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Non si può procedere alla formazione di più lotti, la vendita di ogni singolo lotto non è soggetta ad I.V.A

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco n. 37, scala A, interno 13, piano 3-S1 Diritto di piena proprietà in quota 1/1 su porzioni del fabbricato sito in Comune di Roma, località "Ponte di Nona", Comparto Z10, "Edificio 1", avente accesso da Via Mattè Trucco civv. nn. 51 e 23 (carrabile) e civ. n. 37 (pedonale) e precisamente: - appartamento posto al piano terzo della scala "A", distinto con il numero interno tredici, composto di soggiorno con angolo di cottura, una camera, bagno e balcone, confinante con appartamenti interni 14 e 18 della stessa scala A, distacco scoperto verso rampa, salvo altri; - annessa cantina posta al piano interrato della scala "A", distinta con il numero 17 (diciassette), confinante con corridoio, cantine numeri 16 e 18, salvo altri; Il tutto è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, giusta denuncia di accatastamento registrata all'U.T.E. di Roma in data 12 dicembre 2005 Prot.n. RM0934945, al foglio 668, come segue: - particella 898 sub. 36 (P.3-S1), Via Mattè Trucco n. 37, zona censuaria 6, ctg. A/2, cl. 5, vani 3,5, r.c. Euro 488,05 (l'appartamento e la cantina); L'edificio condominiale in cui è inserito l'appartamento è ubicato nella località Ponte di Nona, in zona Roma Est (fuori dal GRA), quartiere di recente edificazione, in prossimità di un grande centro commerciale presente in zona. L'accesso verso la città di Roma avviene prevalentemente tramite l'autostrada Roma L'Aquila ed il GRA o con le strade Via Casilina e Via Prenestina che passano nelle immediate vicinanze. Sono presenti tutte le urbanizzazioni ed i principali servizi. Non presenti metropolitane. Buona possibilità di parcheggi a raso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 898, Sub. 36, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore **INIZIALE** di stima del bene: € 126.034,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, il sottoscritto Esperto ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. L'Esperto rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato gli immobili oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti e finiture, al taglio, sono continuate le operazioni peritali in zona in zona con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari, e privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione. I valori sono stati anche confrontati con quelli della stampa specializzata e delle agenzie immobiliari. Si è anche provveduto al confronto con i dati della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, II° semestre 2022 e con i dati della pubblicazione Tecnoborsa (Borsa Immobiliare di Roma) del II° semestre 2022. Dopo aver preso visione dei dati sopra esposti, si è ottenuto il valore di mercato, che qui viene esplicitato. Attuale valore di libero mercato dell'immobile: In base alle considerazioni appena esposte e alle ricerche di mercato riscontrati in zona, i prezzi oscillano da un minimo di € 1900,00 ad un massimo di € 2.600,00 al mq per immobili simili (relativamente al taglio). Abbiamo invece dei valori che vanno da € 1.300,00,00 ad un massimo di €2.000,00 al mq secondo OMI - II° semestre 2022 (l'immobile ricade in fascia/zona suburbana/PONTE DI NONA (VIA LUIGI GASTINELLI), codice zona: E53, Microzona: 203, tipologia prevalente: abitazioni civili, mentre abbiamo invece dei valori che vanno da € 1.250,00,00 ad un massimo di €1.450,00 al secondo Tecnoborsa II° semestre 2022 zona (Z9 Acqua Vergine). Nel caso specifico la valutazione risente positivamente per il buono stato dell'immobile, esposizione ad angolo dell'appartamento e un piano medio alto, dotato di cantina e posto auto in autorimessa e per il taglio molto commerciale.



Bisogna altresì considerare che: 1. I tassi di interesse sono in forte rialzo e tale circostanza può disincentivare il ricorso al finanziamento per l'acquisto di immobili; 2. i tassi di inflazione molto consistenti, d'altro canto, possono spingere ad una corsa all'investimento immobiliare soprattutto per chi dispone di liquidità; In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, il sottoscritto Esperto ritiene che si possano applicare come valore unitario per mq. di superficie lorda la cifra di euro 2.050,00 al lordo dei deprezzamenti che vedremo in seguito.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco nn. 23-51, interno 16, piano S1 Porzioni del fabbricato sito in Comune di Roma, località "Ponte di Nona", Comparto Z10, "Edificio 1", avente accesso da Via Mattè Trucco civv. nn. 51 e 23 (carrabile) e civ. n. 37 (pedonale) e precisamente: posto auto coperto al piano interrato, distinto con il numero sedici, confinante con area di manovra, posti auto coperti nn. 15 e 17, salvo altri. Il tutto è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al foglio 668, particella 898 sub. 96, Via Mattè Trucco nn. 51, 23, zona censuaria 6, cat. C/6, cl. 11, metri quadrati 12 (dodici), r.c. Euro 41,52.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 898, Sub. 96, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore **INIZIALE** di stima del bene: € 11.787,50
Vedere quanto scritto per il bene n.1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Mattè Trucco n. 37, scala A, interno 13, piano 3-S1	61,48 mq	2.050,00 €/mq	€ 126.034,00	100,00%	€ 126.034,00
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - Via Mattè Trucco nn. 23-51, interno 16, piano S1	5,75 mq	2.050,00 €/mq	€ 11.787,50	100,00%	€ 11.787,50
				Valore di stima:	€ 137.821,50

Valore **INIZIALE** di stima: € 138.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	4000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	2,00	%

Valore finale di stima: € 124.000,00



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

Roma, li 18/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Bagnara Gian Luca



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco n. 37, scala A, interno 13, piano 3-S1
Diritto di piena proprietà in quota 1/1 su porzioni del fabbricato sito in Comune di Roma, località "Ponte di Nona", Comparto Z10, "Edificio 1", avente accesso da Via Mattè Trucco civv. nn. 51 e 23 (carrabile) e civ. n. 37 (pedonale) e precisamente: - appartamento posto al piano terzo della scala "A", distinto con il numero interno tredici, composto di soggiorno con angolo di cottura, una camera, bagno e balcone, confinante con appartamenti interni 14 e 18 della stessa scala A, distacco scoperto verso rampa, salvo altri; - annessa cantina posta al piano interrato della scala "A", distinta con il numero 17 (diciassette), confinante con corridoio, cantine numeri 16 e 18, salvo altri; Il tutto è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, giusta denuncia di accatastamento registrata all'U.T.E. di Roma in data 12 dicembre 2005 Prot.n. RM0934945, al foglio 668, come segue: - particella 898 sub. 36 (P.3-S1), Via Mattè Trucco n. 37, zona censuaria 6, ctg. A/2, cl. 5, vani 3,5, r.c.Euro 488,05 (l'appartamento e la cantina); Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 898, Sub. 36, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco nn. 23-51, interno 16, piano S1
Porzioni del fabbricato sito in Comune di Roma, località "Ponte di Nona", Comparto Z10, "Edificio 1", avente accesso da Via Mattè Trucco civv. nn. 51 e 23 (carrabile) e civ. n. 37 (pedonale) e precisamente: posto auto coperto al piano interrato, distinto con il numero sedici, confinante con area di manovra, posti auto coperti nn. 15 e 17, salvo altri. Il tutto è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al foglio 668, particella 898 sub. 96, Via Mattè Trucco nn. 51, 23, zona censuaria 6, cat. C/6, cl. 11, metri quadrati 12 (dodici), r.c. Euro 41,52. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 898, Sub. 96, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 124.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 582/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 124.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Mattè Trucco n. 37, scala A, interno 13, piano 3-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 898, Sub. 36, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	61,48 mq
Stato conservativo:	L'appartamento in esame si presenta in buono stato di conservazione, mentre l'edificio è abbastanza recente, costruito da circa 17 anni. Le rifiniture nella media con infissi aventi doppio vetro, porte interne in buone condizioni in legno tamburato, bagno in buono stato, caldaia a gas sul balcone ed impianto di riscaldamento autonomo.		
Descrizione:	Diritto di piena proprietà in quota 1/1 su porzioni del fabbricato sito in Comune di Roma, località "Ponte di Nona", Comparto Z10, "Edificio 1", avente accesso da Via Mattè Trucco civv. nn. 51 e 23 (carrabile) e civ. n. 37 (pedonale) e precisamente: - appartamento posto al piano terzo della scala "A", distinto con il numero interno tredici, composto di soggiorno con angolo di cottura, una camera, bagno e balcone, confinante con appartamenti interni 14 e 18 della stessa scala A, distacco scoperto verso rampa, salvo altri; - annessa cantina posta al piano interrato della scala "A", distinta con il numero 17 (diciassette), confinante con corridoio, cantine numeri 16 e 18, salvo altri; Il tutto è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 668, come segue: - particella 898 sub. 36 (P.3-S1), Via Mattè Trucco n. 37, zona censuaria 6, ctg. A/2, cl. 5, vani 3,5, r.c. Euro 488,05 (l'appartamento e la cantina);		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla comproprietaria eseguita Sig.ra***		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Mattè Trucco nn. 23-51, interno 16, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 898, Sub. 96, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	5,75 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è buono.		
Descrizione:	Porzioni del fabbricato sito in Comune di Roma, località "Ponte di Nona", Comparto Z10, "Edificio 1", avente accesso da Via Mattè Trucco civv. nn. 51 e 23 (carrabile) e civ. n. 37 (pedonale) e precisamente: posto auto coperto al piano interrato, distinto con il numero sedici, confinante con area di manovra, posti auto coperti nn. 15 e 17, salvo altri. Il tutto è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al foglio 668, particella 898 sub. 96, Via Mattè Trucco nn. 51, 23, zona censuaria 6, cat. C/6, cl. 11, metri quadrati 12 (dodici), r.c. Euro 41,52.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla comproprietaria eseguita Sig.ra***		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO N. 37, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3-S1

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Roma il 04/01/2010
Reg. gen. 418 - Reg. part. 162
Quota: 1/1
Importo: € 336.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma
Contro ***
Capitale: € 168.000,00
Rogante: notaio Massimo Saraceno
Data: 29/12/2009

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 17/06/2021
Reg. gen. 79364 - Reg. part. 55232
Quota: 1/1
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma
Contro ***

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO NN. 23-51, INTERNO 16, PIANO S1

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Roma il 04/01/2010
Reg. gen. 418 - Reg. part. 162
Quota: 1/1
Importo: € 336.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma
Contro ***
Capitale: € 168.000,00
Rogante: notaio Massimo Saraceno
Data: 29/12/2009

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 17/06/2021
Reg. gen. 79364 - Reg. part. 55232
Quota: 1/1
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma
Contro ***



ALLEGATI

Nome

-  01_visura catastale abitazione e cantina
-  02_planimetria appatamento e cantina
-  03_visura catastale posto auto
-  04_planimetria catastale p.auto sub 96
-  05_estratto di mappa catastale
-  06_Concessione edilizia n. 40_C del 05.02.03
-  07_permesso di costruire n. 252 del 04.03.04
-  08_estratto del progetto di concessione prot. 4136 del 2000
-  09_fascicolo progetto di concessione
-  10_DIA prot 50985 del 3.8.2004
-  11_DIA prot 51529 del 9.8.2005
-  12_DIA ART 37 prot 76744 del 2005
-  13_risposta accesso atti municipio
-  14_domanda di agibilità
-  15_certificato di agibilità
-  16_rilievo abitazione
-  17_atto d'obbligo notaio De Luca
-  18_atto stralcio quote notaio Misurale del 20.10.1999 rep 139089_35120
-  19_atto di compravendita rep 26869_13181 del 26.02.2006
-  20_atto di compravendita rep 7843_5305 del 29.12.2009
-  21_convenzione urbanistica notaio Francesca Costa 18.12.1995 rep 725_240
-  22_statuto consorzio notaio Mazzocca rep. 26084_3566
-  23_regolamento di condominio
-  24_rilievo fotografico
-  25_visure di conservatoria elenco
-  26_note critiche del precedente

