

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tattoli Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 1329/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco, 74, scala C, interno 18, piano 5°.....	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Mattè Trucco, 88, scala D, interno 71, piano S1	5
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Luigi Gastinelli, 191, interno 10E, piano S1.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco, 74, scala C, interno 18, piano 5°	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Mattè Trucco, 88, scala D, interno 71, piano S1	6
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Luigi Gastinelli, 191, interno 10E, piano S1.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco, 74, scala C, interno 18, piano 5°	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Mattè Trucco, 88, scala D, interno 71, piano S1	7
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Luigi Gastinelli, 191, interno 10E, piano S1.....	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco, 74, scala C, interno 18, piano 5°	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Mattè Trucco, 88, scala D, interno 71, piano S1	8
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Luigi Gastinelli, 191, interno 10E, piano S1.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco, 74, scala C, interno 18, piano 5°	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Mattè Trucco, 88, scala D, interno 71, piano S1	8
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Luigi Gastinelli, 191, interno 10E, piano S1.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco, 74, scala C, interno 18, piano 5°	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Mattè Trucco, 88, scala D, interno 71, piano S1.....	10
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Luigi Gastinelli, 191, interno 10E, piano S1	11
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco, 74, scala C, interno 18, piano 5° ...	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Mattè Trucco, 88, scala D, interno 71, piano S1.....	13
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Luigi Gastinelli, 191, interno 10E, piano S1	13

Patti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco, 74, scala C, interno 18, piano 5° ...	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Mattè Trucco, 88, scala D, interno 71, piano S1.....	14
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Luigi Gastinelli, 191, interno 10E, piano S1	15
Stato conservativo	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco, 74, scala C, interno 18, piano 5° ...	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Mattè Trucco, 88, scala D, interno 71, piano S1.....	16
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Luigi Gastinelli, 191, interno 10E, piano S1	17
Parti Comuni.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco, 74, scala C, interno 18, piano 5° ...	17
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Mattè Trucco, 88, scala D, interno 71, piano S1.....	18
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Luigi Gastinelli, 191, interno 10E, piano S1	19
Servitù, censo, livello, usi civici	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco, 74, scala C, interno 18, piano 5° ...	20
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Mattè Trucco, 88, scala D, interno 71, piano S1.....	20
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Luigi Gastinelli, 191, interno 10E, piano S1	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco, 74, scala C, interno 18, piano 5° ...	20
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Mattè Trucco, 88, scala D, interno 71, piano S1.....	21
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Luigi Gastinelli, 191, interno 10E, piano S1	21
Stato di occupazione	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco, 74, scala C, interno 18, piano 5° ...	21
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Mattè Trucco, 88, scala D, interno 71, piano S1.....	21
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Luigi Gastinelli, 191, interno 10E, piano S1	21
Provenienze Ventennali	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco, 74, scala C, interno 18, piano 5° ...	22
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Mattè Trucco, 88, scala D, interno 71, piano S1.....	22
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Luigi Gastinelli, 191, interno 10E, piano S1	23
Formalità pregiudizievoli	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco, 74, scala C, interno 18, piano 5° ...	24
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Mattè Trucco, 88, scala D, interno 71, piano S1.....	25
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Luigi Gastinelli, 191, interno 10E, piano S1	25

Normativa urbanistica	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco, 74, scala C, interno 18, piano 5° ...	27
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Mattè Trucco, 88, scala D, interno 71, piano S1.....	27
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Luigi Gastinelli, 191, interno 10E, piano S1	27
Regolarità edilizia	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco, 74, scala C, interno 18, piano 5° ...	27
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Mattè Trucco, 88, scala D, interno 71, piano S1.....	28
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Luigi Gastinelli, 191, interno 10E, piano S1	29
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco, 74, scala C, interno 18, piano 5° ...	29
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Mattè Trucco, 88, scala D, interno 71, piano S1.....	30
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Luigi Gastinelli, 191, interno 10E, piano S1	30
Stima / Formazione lotti.....	30
Riepilogo bando d'asta.....	35
Lotto Unico	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1329/2023 del R.G.E.....	36
Lotto Unico	36



All'udienza del 16/05/2024, il sottoscritto Ing. Tattoli Alessandro, con studio in Via delle Alpi, 27 - 00198 - Roma (RM), email alessandro.tattoli@gmail.com, PEC alessandro.tattoli@pec.ording.roma.it, Tel. 06 8540480, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco, 74, scala C, interno 18, piano 5°
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Mattè Trucco, 88, scala D, interno 71, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Luigi Gastinelli, 191, interno 10E, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO, 74, SCALA C, INTERNO 18, PIANO 5°

Trattasi di unità immobiliare (Categoria catastale A/2 uso civile abitazione come da visura storica in Allegato N°2) identificata con l'interno n°5 della scala C sita al piano quinto, dislocata su un unico livello costituita da un salone con angolo cottura ed un disimpegno che dà accesso al bagno ed alla camera da letto dalla quale, come anche dal salone, si accede al terrazzo dell'appartamento prospiciente via Mattè Trucco (Fotografie in allegato N°4).

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO, 88, SCALA D, INTERNO 71, PIANO S1

Trattasi di unità immobiliare (Categoria catastale C/2 uso cantina come da visura storica in Allegato N°2) identificata con l'interno n°71 della scala D sita al piano S1 con accesso da Via Mattè Trucco, 88 (Fotografie in allegato N°4).

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI GASTINELLI, 191, INTERNO 10E, PIANO S1

Trattasi di unità immobiliare (Categoria catastale C/6 uso posto auto come da visura storica in Allegato N°2) identificata con l'interno n°10E sita al piano S1 con accesso da Via Luigi Gastinelli, 191 (Fotografie in allegato

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco, 74, scala C, interno 18, piano 5°
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Mattè Trucco, 88, scala D, interno 71, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Luigi Gastinelli, 191, interno 10E, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO, 74, SCALA C, INTERNO 18, PIANO 5°

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

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO, 88, SCALA D, INTERNO 71, PIANO S1

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

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI GASTINELLI, 191, INTERNO 10E, PIANO S1

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

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO, 74, SCALA C, INTERNO 18, PIANO 5°

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile risulta, per la quota di 1/1 di piena proprietà, dell'esecutato "**** Omissis ****". "All'esecutato **** Omissis ****, la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita del 10/03/2004 Numero di repertorio 161489/47987 Notaio MISURALE MAURJZIO Sede ROMA trascritto il 25/03/2004 nn. 29820/19599 da potere di ***

" (Relazione Notarile in Allegato N°6 – Atto di provenienza in Allegato N°7).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO, 88, SCALA D, INTERNO 71, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile risulta, per la quota di 1/1 di piena proprietà, dell'esecutato "**** Omissis ****". "All'esecutato **** Omissis ****, la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita del 10/03/2004 Numero di repertorio 161489/47987 Notaio MISURALE MAURJZIO Sede ROMA trascritto il 25/03/2004 nn. 29820/19599 da potere di ***

(Relazione Notarile in Allegato N°6 – Atto di provenienza in Allegato N°7).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI GASTINELLI, 191, INTERNO 10E, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile risulta, per la quota di 1/1 di piena proprietà, dell'esecutato "**** Omissis ****". "All'esecutato **** Omissis ****, la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita del 10/03/2004 Numero di repertorio 161489/47987 Notaio MISURALE MAURJZIO Sede ROMA trascritto il 25/03/2004 nn. 29820/19599 da potere di ***

(Relazione Notarile in Allegato N°6 – Atto di provenienza in Allegato N°7).

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO, 74, SCALA C, INTERNO 18, PIANO 5°

L'appartamento confina con "vano scala, appartamento int. 17 e appartamento int. 19 della stessa scala, distacco, appartamento int. 18 della scala B, salvo altri" (Atto di provenienza in allegato N°7).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO, 88, SCALA D, INTERNO 71, PIANO S1

La cantina "confina con cantina n. 72, corridoio, cantina n. 70, salvo altri" (Atto di provenienza in allegato N°7).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI GASTINELLI, 191, INTERNO 10E, PIANO S1

Il posto auto confina con "posto auto 11E, spazio di manovra, distacchi, salvo altri" (Atto di provenienza in allegato N°7).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO** 74, SCALA C, INTERNO* 18, PIANO 5°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,00 mq	57,20 mq	1	57,20 mq	2,70 m	5
Terrazza	10,70 mq	10,70 mq	0,3	3,20 mq	2,70 m	5
Totale superficie convenzionale:				60,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,40 mq		

L'appartamento si compone di un salone con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e terrazzo prospiciente via Mattè Trucco al quale si accede sia dalla camera da letto che dal salone (Fotografie in Allegato N°4). L'altezza del soffitto è di circa 2,7 m. Il tutto per una superficie commerciale complessiva interna di circa 57,2 mq ed esterna di 10,7 mq.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO, 88, SCALA D, INTERNO 71, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Cantina	4,00 mq	5,00 mq	1	5,00 mq	3,00 m	5
Totale superficie convenzionale:				5,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,00 mq		

La cantina, alla quale si accede da un corridoio comune, ha una superficie lorda di circa 4,5 mq ed un'altezza del soffitto è di circa 3 m (Fotografie in Allegato N°4).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI GASTINELLI, 191, INTERNO 10E, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

Il posto auto, sito all'esterno, ha una superficie di circa 12 mq (Fotografie in Allegato N°4).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO, 74, SCALA C, INTERNO 18, PIANO 5°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/09/2003 al 10/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 736, Sub. 169, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3 VANI Rendita € 418,33 Piano 5
Dal 10/03/2004 al 09/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 736, Sub. 169, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3 VANI Rendita € 418,33

		Piano 5
Dal 09/11/2015 al 14/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 736, Sub. 169, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3 vani Superficie catastale 64 mq, Totale escluse aree esterne 61 mq Rendita € 418,33 Piano 5
Dal 14/05/2019 al 10/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 736, Sub. 169, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3 vani Superficie catastale 64 mq, Totale escluse aree esterne 61 mq Rendita € 418,33 Piano 5

La cronistoria catastale è rilevabile dalla Visura Storica in Allegato N°1.

- Dal 23/09/2003: Foglio 668, Particella 736, Sub 169, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 3 vani, Rendita Euro 418,33, Via Mattè Trucco n. SNC, Edificio 1, Scala C, Interno 18, Piano 5;
**** Omissis ****;
 - Dal 10/03/2004: Foglio 668, Particella 736, Sub 169, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 3 vani, Rendita Euro 418,33, Via Mattè Trucco n. SNC, Edificio 1, Scala C, Interno 18, Piano 5;
**** Omissis ****;
 - Dal 09/11/2015: Foglio 668, Particella 736, Sub 169, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale Totale 64 mq, Totale escluse aree esterne 61 mq, Rendita Euro 418,33, Via Mattè Trucco n. SNC, Edificio 1, Scala C, Interno 18, Piano 5;
**** Omissis ****;
 - Dal 14/05/2019: Foglio 668, Particella 736, Sub 169, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale Totale 64 mq, Totale escluse aree esterne 61 mq, Rendita Euro 418,33, Via Mattè Trucco n. 74, Edificio 1, Scala C, Interno 18, Piano 5;
**** Omissis ****;
- I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - CANTINA UBIcata A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO, 88, SCALA D, INTERNO 71, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/09/2003 al 10/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 736, Sub. 217, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 4 mq Rendita € 11,78 Piano S1
Dal 10/03/2004 al 09/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 736, Sub. 217, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 4 mq Rendita € 11,78 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 17/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 736, Sub. 217, Zc. 6 Categoria C2

		Cl.7, Cons. 4 mq Superficie catastale 5 mq Rendita € 11,78 Piano S1
Dal 17/05/2019 al 10/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 736, Sub. 217, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 4 mq Superficie catastale 5 mq Rendita € 11,78 Piano S1

La cronistoria catastale è rilevabile dalla Visura Storica in Allegato N°1.

•Dal 23/09/2003: Foglio 668, Particella 736, Sub 217, Zona Censuaria 6, Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 4 mq, Rendita Euro 11,78, Via Mattè Trucco n. SNC, Edificio 1, Scala D, Interno 71, Piano S1;

**** Omissis ****;

•Dal 10/03/2004: Foglio 668, Particella 736, Sub 217, Zona Censuaria 6, Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 4 mq, Rendita Euro 11,78, Via Mattè Trucco n. SNC, Edificio 1, Scala D, Interno 71, Piano S1;

**** Omissis ****;

•Dal 09/11/2015: Foglio 668, Particella 736, Sub 217, Zona Censuaria 6, Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 4 mq, Superficie Catastale 5 mq, Rendita Euro 11,78, Via Mattè Trucco n. SNC, Edificio 1, Scala D, Interno 71, Piano S1;

**** Omissis ****;

•Dal 17/05/2019: Foglio 668, Particella 736, Sub 217, Zona Censuaria 6, Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 4 mq, Superficie Catastale 5 mq, Rendita Euro 11,78, Via Mattè Trucco n. 71, Edificio 1, Scala D, Interno 71, Piano S1;

**** Omissis ****;

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI GASTINELLI, 191, INTERNO 10E, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/09/2003 al 10/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 736, Sub. 396, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 13 mq Rendita € 44,98 Piano S1
Dal 10/03/2004 al 09/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 736, Sub. 396, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 13 mq Rendita € 44,98 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 05/06/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 736, Sub. 396, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 13 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 44,98 Piano S1
Dal 14/05/2019 al 10/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 736, Sub. 396, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 13 mq

La cronistoria catastale è rilevabile dalla Visura Storica in Allegato N°1.

•Dal 23/09/2003: Foglio 668, Particella 736, Sub 396, Zona Censuaria 6, Categoria C/6, Classe 11, Consistenza 13 mq, Rendita Euro 44,98, Via Luigi Gastinelli SNC, Interno 10E, Piano S1;

**** Omissis ****;

•Dal 10/03/2004: Foglio 668, Particella 736, Sub 396, Zona Censuaria 6, Categoria C/6, Classe 11, Consistenza 13 mq, Rendita Euro 44,98, Via Luigi Gastinelli SNC, Interno 10E, Piano S1;

**** Omissis ****;

•Dal 09/11/2015: Foglio 668, Particella 736, Sub 396, Zona Censuaria 6, Categoria C/6, Classe 11, Consistenza 13 mq, Superficie Catastale 13 mq, Rendita Euro 44,98, Via Luigi Gastinelli SNC, Interno 10E, Piano S1;

**** Omissis ****;

•Dal 05/06/2019: Foglio 668, Particella 736, Sub 396, Zona Censuaria 6, Categoria C/6, Classe 11, Consistenza 13 mq, Superficie Catastale 13 mq, Rendita Euro 44,98, Via Luigi Gastinelli 191, Interno 10E, Piano S1;

**** Omissis ****;

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO, 74, SCALA C, INTERNO 18, PIANO 5°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	668	736	169	6	A2	5	3 vani	64 mq, Totale escluse aree esterne 61 mq	418,33 €	5	

Corrispondenza catastale

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

La proprietà è censita (certificazione catastale riportata in Allegato N°1) Foglio 668, Particella 736, Sub 169, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale Totale 64 mq, Totale escluse aree esterne 61 mq, Rendita Euro 418,33, Via Mattè Trucco n. 74, Edificio 1, Scala C, Interno 18, Piano 5, **** Omissis ****;

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MATTE' TRUCCO, 88, SCALA D, INTERNO 71, 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	736	217	6	C2	7	4 mq	5 mq	11,78 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

La proprietà è censita (certificazione catastale riportata in Allegato N°1) Foglio 668, Particella 736, Sub 217, Zona Censuaria 6, Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 4 mq, Superficie Catastale 5 mq, Rendita Euro 11,78, Via Mattè Trucco n. 71, Edificio 1, Scala D, Interno 71, Piano S1, **** Omissis ****;

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI GASTINELLI, 191, INTERNO 10E, 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	736	396	6	C6	11	13 mq	13 mq	44,98 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

La proprietà è censita (certificazione catastale riportata in Allegato N°1) Foglio 668, Particella 736, Sub 396, Zona Censuaria 6, Categoria C/6, Classe 11, Consistenza 13 mq, Superficie Catastale 13 mq, Rendita Euro 44,98, Via Luigi Gastinelli 191, Interno 10E, Piano S1, **** Omissis ****;

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO, 74, SCALA C, INTERNO 18, PIANO 5°

Non risultano particolari limitazioni dall'analisi della documentazione in atti oltre a quanto già indicato nelle singole voci.

Inoltre nell'atto di compravendita (Allegato N°7) risulta indicato che esiste una convenzione con il comune di Roma (Allegato N° 13) riguardante la manutenzione delle opere di urbanizzazione del consorzio fino alla loro consegna al comune di Roma e precisamente nello stesso, per tale argomento risulta riportato quanto segue:

"1)che giusta atto di divisione a mio rogito in data 17 dicembre 2002 rep.n.154885, reg.to all'Ufficio delle Entrate di Roma 1 in data 2 gennaio 2003, trascritto il 10 gennaio 2003 al n.1574 di formalità, e successivo atto di compravendita sempre a mio rogito in data 27 dicembre 2002 rep.n.155057, reg.to all'Ufficio delle Entrate di Roma 1 in data 16 gennaio 2003, trascritto il 16 gennaio 2003 al n.2689 di formalità, la **** è divenuta proprietaria dell'area sita in Roma, località Ponte di Nona, zona E/1, costituente il Comparto fondiario Z/6 del comprensorio urbanistico convenzionato "Ponte di Nona";

2)che giusta atto a rogito del Notaio dr. Francesca Costa di Roma in data 18 dicembre 1995 rep.n.725, reg.to a Roma il 5 gennaio 1996 al n.915/B, trascritto il 4 gennaio 1996 al n.331 di formalità, veniva stipulata la convenzione urbanistica con il Comune di Roma;

3)che giusta atto a mio rogito in data 10 febbraio 1989 rep.n .60415, reg .to a Roma il 10 marzo 1989 al n.11302/1B, i proprietari del Comprensorio hanno costituito tra loro il Consorzio "PONTE DI NONA"- la cui partecipazione è obbligatoria per tutti i proprietari del Comprensorio - avente per oggetto, per quanto qui interessa, la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere di urbanizzazione del comprensorio fino alla loro consegna al Comune di Roma;

4)che per il terreno in oggetto:

a)è stato presentato in data 19 novembre 2001n.73283 di protocollo, un progetto per la edificazione di un edificio residenziale e commerciale, che è stato approvato dal Comune di Roma in data 8 maggio 2002;

b)il Comune di Roma ha rilasciato la concessione edilizia n.741/C in data 5 luglio 2002, previa sottoscrizione di atto d'obbligo a mio rogito in data 13 giugno 2002 rep.n.152508, reg.to all'Ufficio delle Entrate di Roma 1 in data 18 giugno 2002 al n.1/09530, trascritto a Roma il 17 giugno 2002 al n.44414 di formalità;

5)che in data 6 febbraio 2004 rep.n.160881, in corso di registrazione, è stato depositato nei miei atti il Regolamento di Condominio per il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto del presente atto;

6)che la società erogatrice per il GAS ha imposto la costituzione di una servitù che contempla il divieto di chiusura dei balconi attraversati da tubazioni del gas;

7)che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare tutti gli atti sopra indicati, nonché lo stato di realizzazione e di manutenzione delle opere di urbanizzazione e dichiara di nulla aver ad eccepire in merito, assumendo a proprio carico tutti i vincoli conseguenti alla sottoscrizione dei predetti atti urbanistici ed edilizi che sono stati messi a sua disposizione e si obbliga ad osservare tutti i conseguenti obblighi in cui subentra pro quota alla venditrice" (Atto di provenienza in Allegato N°7).

In riferimento a quanto sopra si allegano:

- Atto stralcio quote notaio Misurale del 20.10.1999 rep 139089_35120 (Allegato N° 12);
- Convenzione urbanistica notaio Francesca Costa 18.12.1995 rep 725_240-compresso (Allegato N° 13);
- Statuto consorzio notaio Mazzocca rep. 26084_3566 (Allegato N° 14).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO, 88, SCALA D, INTERNO 71, PIANO S1

Non risultano particolari limitazioni dall'analisi della documentazione in atti oltre a quanto già indicato nelle singole voci.

Inoltre nell'atto di compravendita (Allegato N°7) risulta indicato che esiste una convenzione con il comune di Roma (Allegato N° 13) riguardante la manutenzione delle opere di urbanizzazione del consorzio fino alla loro consegna al comune di Roma e precisamente nello stesso, per tale argomento risulta riportato quanto segue:

“1)che giusta atto di divisione a mio rogito in data 17 dicembre 2002 rep.n.154885, reg.to all'Ufficio delle Entrate di Roma 1 in data 2 gennaio 2003, trascritto il 10 gennaio 2003 al n.1574 di formalità, e successivo atto di compravendita sempre a mio rogito in data 27 dicembre 2002 rep.n.155057, reg.to all'Ufficio delle Entrate di Roma 1 in data 16 gennaio 2003, trascritto il 16 gennaio 2003 al n.2689 di formalità, la *** è divenuta proprietaria dell'area sita in Roma, località Ponte di Nona, zona E/1, costituente il Comparto fondiario Z/6 del comprensorio urbanistico convenzionato "Ponte di Nona";

2)che giusta atto a rogito del Notaio dr. Francesca Costa di Roma in data 18 dicembre 1995 rep.n.725, reg.to a Roma il 5 gennaio 1996 al n.915/B, trascritto il 4 gennaio 1996 al n.331 di formalità, veniva stipulata la convenzione urbanistica con il Comune di Roma;

3)che giusta atto a mio rogito in data 10 febbraio 1989 rep.n .60415, reg .to a Roma il 10 marzo 1989 al n.11302/1B, i proprietari del Comprensorio hanno costituito tra loro il Consorzio "PONTE DI NONA"- la cui partecipazione è obbligatoria per tutti i proprietari del Comprensorio - avente per oggetto, per quanto qui interessa, la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere di urbanizzazione del comprensorio fino alla loro consegna al Comune di Roma;

4)che per il terreno in oggetto:

a)è stato presentato in data 19 novembre 2001n.73283 di protocollo, un progetto per la edificazione di un edificio residenziale e commerciale, che è stato approvato dal Comune di Roma in data 8 maggio 2002;

b)il Comune di Roma ha rilasciato la concessione edilizia n.741/C in data 5 luglio 2002, previa sottoscrizione di atto d'obbligo a mio rogito in data 13 giugno 2002 rep.n.152508, reg.to all'Ufficio delle Entrate di Roma 1 in data 18 giugno 2002 al n.1/09530, trascritto a Roma il 17 giugno 2002 al n.44414 di formalità;

5)che in data 6 febbraio 2004 rep.n.160881, in corso di registrazione, è stato depositato nei miei atti il Regolamento di Condominio per il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto del presente atto;

6)che la società erogatrice per il GAS ha imposto la costituzione di una servitù che contempla il divieto di chiusura dei balconi attraversati da tubazioni del gas;

7)che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare tutti gli atti sopra indicati, nonché lo stato di realizzazione e di manutenzione delle opere di urbanizzazione e dichiara di nulla aver ad eccepire in merito, assumendo a proprio carico tutti i vincoli conseguenti alla sottoscrizione dei predetti atti urbanistici ed edilizi che sono stati messi a sua disposizione e si obbliga ad osservare tutti i conseguenti obblighi in cui subentra pro quota alla venditrice” (Atto di provenienza in Allegato N°7).

In riferimento a quanto sopra si allegano:

- Atto stralcio quote notaio Misurale del 20.10.1999 rep 139089_35120 (Allegato N° 12);
- Convenzione urbanistica notaio Francesca Costa 18.12.1995 rep 725_240-compresso (Allegato N° 13);
- Statuto consorzio notaio Mazzocca rep. 26084_3566 (Allegato N° 14).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI GASTINELLI, 191, INTERNO 10E, PIANO S1

Non risultano particolari limitazioni dall'analisi della documentazione in atti oltre a quanto già indicato nelle singole voci.

Inoltre nell'atto di compravendita (Allegato N°7) risulta indicato che esiste una convenzione con il comune di Roma (Allegato N° 13) riguardante la manutenzione delle opere di urbanizzazione del consorzio fino alla loro consegna al comune di Roma e precisamente nello stesso, per tale argomento risulta riportato quanto segue:

“1)che giusta atto di divisione a mio rogito in data 17 dicembre 2002 rep.n.154885, reg.to all'Ufficio delle Entrate di Roma 1 in data 2 gennaio 2003, trascritto il 10 gennaio 2003 al n.1574 di formalità, e successivo atto

di compravendita sempre a mio rogito in data 27 dicembre 2002 rep.n.155057, reg.to all'Ufficio delle Entrate di Roma 1 in data 16 gennaio 2003, trascritto il 16 gennaio 2003 al n.2689 di formalità, la "****" è divenuta proprietaria dell'area sita in Roma, località Ponte di Nona, zona E/1, costituente il Comparto fondiario Z/6 del comprensorio urbanistico convenzionato "Ponte di Nona";

2)che giusta atto a rogito del Notaio dr. Francesca Costa di Roma in data 18 dicembre 1995 rep.n.725, reg.to a Roma il 5 gennaio 1996 al n.915/B, trascritto il 4 gennaio 1996 al n.331 di formalità, veniva stipulata la convenzione urbanistica con il Comune di Roma;

3)che giusta atto a mio rogito in data 10 febbraio 1989 rep.n .60415, reg .to a Roma il 10 marzo 1989 al n.11302/1B, i proprietari del Comprensorio hanno costituito tra loro il Consorzio "PONTE DI NONA"- la cui partecipazione è obbligatoria per tutti i proprietari del Comprensorio - avente per oggetto, per quanto qui interessa, la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere di urbanizzazione del comprensorio fino alla loro consegna al Comune di Roma;

4)che per il terreno in oggetto:

a)è stato presentato in data 19 novembre 2001n.73283 di protocollo, un progetto per la edificazione di un edificio residenziale e commerciale, che è stato approvato dal Comune di Roma in data 8 maggio 2002;

b)il Comune di Roma ha rilasciato la concessione edilizia n.741/C in data 5 luglio 2002, previa sottoscrizione di atto d'obbligo a mio rogito in data 13 giugno 2002 rep.n.152508, reg.to all'Ufficio delle Entrate di Roma 1 in data 18 giugno 2002 al n.1/09530, trascritto a Roma il 17 giugno 2002 al n.44414 di formalità;

5)che in data 6 febbraio 2004 rep.n.160881, in corso di registrazione, è stato depositato nei miei atti il Regolamento di Condominio per il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto del presente atto;

6)che la società erogatrice per il GAS ha imposto la costituzione di una servitù che contempla il divieto di chiusura dei balconi attraversati da tubazioni del gas;

7)che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare tutti gli atti sopra indicati, nonché lo stato di realizzazione e di manutenzione delle opere di urbanizzazione e dichiara di nulla aver ad eccepire in merito, assumendo a proprio carico tutti i vincoli conseguenti alla sottoscrizione dei predetti atti urbanistici ed edilizi che sono stati messi a sua disposizione e si obbliga ad osservare tutti i conseguenti obblighi in cui subentra pro quota alla venditrice" (Atto di provenienza in Allegato N°7).

In riferimento a quanto sopra si allegano:

- Atto stralcio quote notaio Misurale del 20.10.1999 rep 139089_35120 (Allegato N° 12);
- Convenzione urbanistica notaio Francesca Costa 18.12.1995 rep 725_240-compresso (Allegato N° 13);
- Statuto consorzio notaio Mazzocca rep. 26084_3566 (Allegato N° 14).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO, 74, SCALA C, INTERNO 18, PIANO 5°

L'immobile al momento del sopralluogo era in un buono stato di conservazione.

Si precisa inoltre che nonostante le richieste non sono stati resi disponibili i certificati di conformità degli impianti (elettrico, idraulico, ecc.).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO, 88, SCALA D, INTERNO 71, PIANO S1

L'immobile al momento del sopralluogo era in un buono stato di conservazione.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI GASTINELLI, 191, INTERNO 10E, PIANO S1

L'immobile al momento del sopralluogo era in un buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO, 74, SCALA C, INTERNO 18, PIANO 5°

Come riportato nel Regolamento di Condominio in Allegato N°9 si riportano di seguito le parti comuni:

"TITOLO II - PROPRIETÀ' COMUNI

ARTICOLO 6

Sono di proprietà comune, indivisibile ed inalienabile di tutti indistintamente i condomini dell'edificio:

A)l'area circostante l'edificio, quale risulta contornata in color bleu nella planimetria allegata al presente Regolamento sotto la lettera "A", fermo restando gli obblighi e le destinazioni per essa previsti dai progetti approvati dalle concessioni edilizie rilasciati dal Comune di Roma alla Società costruttrice e con le riserve a favore della Società costruttrice previste ai successivi Artt.7) e 42)

B)Le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili al godimento ed alla conservazione dell'edificio stesso ed in particolare:

- 1)la struttura in cemento armato, comprese le strutture degli sporti e le opere di fondazione necessarie alla statica dell'edificio, nonché i muri di contenimento del terreno posti al piano interrato;
- 2)i muri perimetrali costituenti i prospetti e le coperture tutte, con le riserve a favore della Società costruttrice previste al successivo Art.7);
- 3)l'impianto elettrico dalla cabina elettrica sino alle singole unità immobiliari;
- 4)l'impianto del gas sino ai contatori individuali;
- 5)l'impianto di adduzione dell'acqua potabile sino alle diramazioni delle singole unità immobiliari;
- 6)l'impianto di fognatura, con gli obblighi previsti a carico del Condominio al successivo Art.8);
- 7)l'impianto di illuminazione esterno;
- 8)le aree a verde;

Sono di proprietà comune, indivisibile ed inalienabile di tutti i proprietari degli appartamenti di ciascun corpo scala:

- 1) la scala;
- 2) l'androne;
- 3) l'impianto ascensore con ogni pertinenza ed annessione;
- 4) i discendenti fino alle diramazioni per le singole proprietà esclusive;
- 5) le condutture e gli impianti limitatamente al tratto che interessa ciascun corpo scala;
- 6) i vani tecnici ove sono installati i contatori delle utenze elettriche;
- 7) i locali lavatoio stenditoio siti al piano copertura con le riserve a favore della Società costruttrice di cui al successivo Art.7).

ARTICOLO 7

La Società venditrice e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo riserva espressamente a sé stessa:

A) la proprietà degli spazi destinati a parcheggi siti al piano terra ed al piano interrato, il tutto come risulta contornato in rosso rispettivamente nelle planimetrie allegate sub "A" e sub 8 al presente atto.

B) la proprietà degli spazi colorati in verde nella planimetria allegata al presente atto sub "A".

Per quanto sopra la Società venditrice e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo ha facoltà di disporre di tali spazi

come riterrà più opportuno senza per ciò nulla dover corrispondere al Condominio, ai condomini e/o a chicchessia.

Rimane riservata alla Società venditrice e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo e/o a terzi da essa autorizzati l'utilizzazione dei muri perimetrali e della copertura dell'edificio per apporre cartelli ed insegne pubblicitarie di ogni tipo, anche luminose ed antenne, il tutto come risulta contornato in color rosso nella planimetria allegata sub "C" al presente atto.

ARTICOLO 8

È fatto espresso obbligo al Condominio di curare che l'impianto di fognatura sia in perfetta efficienza e continuamente funzionante, anche in relazione agli impegni presi dalla Società venditrice nei confronti del Comune di Roma impegni che con il presente atto e con gli atti di compravendita delle porzioni immobiliari sono trasferiti al Condominio ed ai singoli condomini" (Regolamento di Condominio in Allegato N°9).

BENE N° 2 - CANTINA UBCATA A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO, 88, SCALA D, INTERNO 71, PIANO S1

Come riportato nel Regolamento di Condominio in Allegato N°9 si riportano di seguito le parti comuni:

"TITOLO II - PROPRIETÀ' COMUNI

ARTICOLO 6

Sono di proprietà comune, indivisibile ed inalienabile di tutti indistintamente i condomini dell'edificio:

A)l'area circostante l'edificio, quale risulta contornata in color bleu nella planimetria allegata al presente Regolamento sotto la lettera "A", fermo restando gli obblighi e le destinazioni per essa previsti dai progetti approvati dalle concessioni edilizie rilasciati dal Comune di Roma alla Società costruttrice e con le riserve a favore della Società costruttrice previste ai successivi Artt.7) e 42)

B)Le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili al godimento ed alla conservazione dell'edificio stesso ed in particolare:

- 1)la struttura in cemento armato, comprese le strutture degli sporti e le opere di fondazione necessarie alla statica dell'edificio, nonché i muri di contenimento del terreno posti al piano interrato;
- 2)i muri perimetrali costituenti i prospetti e le coperture tutte, con le riserve a favore della Società costruttrice previste al successivo Art.7);
- 3)l'impianto elettrico dalla cabina elettrica sino alle singole unità immobiliari;
- 4)l'impianto del gas sino ai contatori individuali;
- 5)l'impianto di adduzione dell'acqua potabile sino alle diramazioni delle singole unità immobiliari;
- 6)l'impianto di fognatura, con gli obblighi previsti a carico del Condominio al successivo Art.8);
- 7)l'impianto di illuminazione esterno;
- 8)le aree a verde;

Sono di proprietà comune, indivisibile ed inalienabile di tutti i proprietari degli appartamenti di ciascun corpo scala:

- 1) la scala;
- 2) l'androne;
- 3) l'impianto ascensore con ogni pertinenza ed annessione;
- 4) i discendenti fino alle diramazioni per le singole proprietà esclusive;
- 5) le condutture e gli impianti limitatamente al tratto che interessa ciascun corpo scala;
- 6) i vani tecnici ove sono installati i contatori delle utenze elettriche;
- 7) i locali lavatoio stenditoio siti al piano copertura con le riserve a favore della Società costruttrice di cui al successivo Art.7).

ARTICOLO 7

La Società venditrice e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo riserva espressamente a sé stessa:

A) la proprietà degli spazi destinati a parcheggi siti al piano terra ed al piano interrato, il tutto come risulta contornato in rosso rispettivamente nelle planimetrie allegata sub "A" e sub 8 al presente atto.

B) la proprietà degli spazi colorati in verde nella planimetria allegata al presente atto sub "A".

Per quanto sopra la Società venditrice e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo ha facoltà di disporre di tali spazi come riterrà più opportuno senza per ciò nulla dover corrispondere al Condominio, ai condomini e/o a chicchessia.

Rimane riservata alla Società venditrice e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo e/o a terzi da essa autorizzati l'utilizzazione dei muri perimetrali e della copertura dell'edificio per apporre cartelli ed insegne pubblicitarie di ogni tipo, anche luminose ed antenne, il tutto come risulta contornato in color rosso nella planimetria allegata sub "C" al presente atto.

ARTICOLO 8

È fatto espresso obbligo al Condominio di curare che l'impianto di fognatura sia in perfetta efficienza e continuamente funzionante, anche in relazione agli impegni presi dalla Società venditrice nei confronti del Comune di Roma impegni che con il presente atto e con gli atti di compravendita delle porzioni immobiliari sono trasferiti al Condominio ed ai singoli condomini" (Regolamento di Condominio in Allegato N°9).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI GASTINELLI, 191, INTERNO 10E, PIANO S1

Come riportato nel Regolamento di Condominio in Allegato N°9 si riportano di seguito le parti comuni:

"TITOLO II - PROPRIETÀ' COMUNI

ARTICOLO 6

Sono di proprietà comune, indivisibile ed inalienabile di tutti indistintamente i condomini dell'edificio:

A)l'area circostante l'edificio, quale risulta contornata in color bleu nella planimetria allegata al presente Regolamento sotto la lettera "A", fermo restando gli obblighi e le destinazioni per essa previsti dai progetti approvati dalle concessioni edilizie rilasciati dal Comune di Roma alla Società costruttrice e con le riserve a favore della Società costruttrice previste ai successivi Artt.7) e 42)

B)Le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili al godimento ed alla conservazione dell'edificio stesso ed in particolare:

- 1)la struttura in cemento armato, comprese le strutture degli sporti e le opere di fondazione necessarie alla statica dell'edificio, nonché i muri di contenimento del terreno posti al piano interrato;
- 2)i muri perimetrali costituenti i prospetti e le coperture tutte, con le riserve a favore della Società costruttrice previste al successivo Art.7);
- 3)l'impianto elettrico dalla cabina elettrica sino alle singole unità immobiliari;
- 4)l'impianto del gas sino ai contatori individuali;
- 5)l'impianto di adduzione dell'acqua potabile sino alle diramazioni delle singole unità immobiliari;
- 6)l'impianto di fognatura, con gli obblighi previsti a carico del Condominio al successivo Art.8);
- 7)l'impianto di illuminazione esterno;
- 8)le aree a verde;

Sono di proprietà comune, indivisibile ed inalienabile di tutti i proprietari degli appartamenti di ciascun corpo scala:

- 1) la scala;
- 2) l'androne;
- 3) l'impianto ascensore con ogni pertinenza ed annessione;
- 4) i discendenti fino alle diramazioni per le singole proprietà esclusive;
- 5) le condutture e gli impianti limitatamente al tratto che interessa ciascun corpo scala;
- 6) i vani tecnici ove sono installati i contatori delle utenze elettriche;
- 7) i locali lavatoio stenditoio siti al piano copertura con le riserve a favore della Società costruttrice di cui al successivo Art.7).

ARTICOLO 7

La Società venditrice e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo riserva espressamente a sé stessa:

A) la proprietà degli spazi destinati a parcheggi siti al piano terra ed al piano interrato, il tutto come risulta contornato in rosso rispettivamente nelle planimetrie allegata sub "A" e sub 8 al presente atto.

B) la proprietà degli spazi colorati in verde nella planimetria allegata al presente atto sub "A".

Per quanto sopra la Società venditrice e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo ha facoltà di disporre di tali spazi come riterrà più opportuno senza per ciò nulla dover corrispondere al Condominio, ai condomini e/o a chicchessia.

Rimane riservata alla Società venditrice e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo e/o a terzi da essa autorizzati l'utilizzazione dei muri perimetrali e della copertura dell'edificio per apporre cartelli ed insegne pubblicitarie di ogni tipo, anche luminose ed antenne, il tutto come risulta contornato in color rosso nella planimetria allegata sub "C" al presente atto.

ARTICOLO 8

È fatto espresso obbligo al Condominio di curare che l'impianto di fognatura sia in perfetta efficienza e continuamente funzionante, anche in relazione agli impegni presi dalla Società venditrice nei confronti del Comune di Roma impegni che con il presente atto e con gli atti di compravendita delle porzioni immobiliari sono trasferiti al Condominio ed ai singoli condomini" (Regolamento di Condominio in Allegato N°9).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO, 74, SCALA C, INTERNO 18, PIANO 5°

Dall'esame della documentazione allegata alla presente relazione non è stata riscontrata la presenza di servitù gravanti sull'immobile oltre a quanto già indicato nelle singole voci.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO, 88, SCALA D, INTERNO 71, PIANO S1

Dall'esame della documentazione allegata alla presente relazione non è stata riscontrata la presenza di servitù gravanti sull'immobile oltre a quanto già indicato nelle singole voci.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI GASTINELLI, 191, INTERNO 10E, PIANO S1

Dall'esame della documentazione allegata alla presente relazione non è stata riscontrata la presenza di servitù gravanti sull'immobile oltre a quanto già indicato nelle singole voci.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO, 74, SCALA C, INTERNO 18, PIANO 5°

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in trattazione è stato realizzato con struttura in cemento armato, tamponature esterne a cassetta e tramezzi per la divisione degli spazi interni. All'interno dell'immobile (Fotografie in Allegato N°4) le pareti sono tinteggiate tranne che nel bagno ed in corrispondenza dell'angolo cottura dove sono maiolicate. Il pavimento è in maioliche. Le finestre sono in legno con doppi vetri, le rubinetterie ed i sanitari sono di tipo commerciale. È presente un impianto di riscaldamento autonomo oltre ad un impianto di condizionamento. La porta di accesso all'immobile è blindata.

Non sono state riscontrate, ancorché richieste, le certificazioni degli impianti (elettrico, idraulico).
L'immobile è esposto a Est.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO, 88, SCALA D, INTERNO 71, PIANO S1

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in trattazione è stato realizzato con struttura in cemento armato, tamponature esterne a cassetta e tramezzi per la divisione degli spazi interni. Le pareti della cantina sono in stato grezzo e la porta di accesso in alluminio.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI GASTINELLI, 191, INTERNO 10E, PIANO S1

Il posto auto si trova all'esterno del fabbricato al di sotto di un balcone sporgente.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO, 74, SCALA C, INTERNO 18, PIANO 5°

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo, eseguito in data 7 luglio 2024, l'immobile risultava essere nella disponibilità dall'esecutato così come riportato nel verbale (Verbale di sopralluogo in Allegato N°5).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO, 88, SCALA D, INTERNO 71, PIANO S1

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo, eseguito in data 7 luglio 2024, l'immobile risultava essere nella disponibilità dall'esecutato così come riportato nel verbale (Verbale di sopralluogo in Allegato N°5).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI GASTINELLI, 191, INTERNO 10E, PIANO S1

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo, eseguito in data 7 luglio 2024, l'immobile risultava essere nella disponibilità dall'esecutato così come riportato nel verbale (Verbale di sopralluogo in Allegato N°5).

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO, 74, SCALA C, INTERNO 18, PIANO 5°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/03/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MISURALE MAURIZIO	10/03/2004	161489	47987
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	25/03/2004	29820	19599
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

L'immobile è pervenuto (Relazione Notarile in Allegato N°6):

- "All'esecutato **** Omissis ****, la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita del 10/03/2004 Numero di repertorio 161489/47987 Notaio MISURALE MAURIZIO Sede ROMA trascritto il 25/03/2004 nn. 29820/19599 da potere di **** Omissis ****;

- alla società *** terreno Particella 368, sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto di esecuzione, pervenute come segue:

oper atto di fusione di società per incorporazione del 09/12/2002 Numero di repertorio 154750 Notaio MISURALE MAURIZIO Sede ROMA trascritto il 30/12/2002 nn. 136524/89837 da potere di **** Omissis ****;

oper atto di divisione a stralcio del 17/12/2002 Numero di repertorio 154885 Notaio MISURALE MAURIZIO Sede ROMA trascritto il 10/01/2003 nn. 2153/1574 da potere di **** Omissis ****;

oper atto di compravendita del 27/12/2002 Numero di repertorio 155057 Notaio MISURALE MAURIZIO Sede ROMA trascritto il 16/01/2003 nn. 4014/2689 da potere di **** Omissis ****" (Relazione Notarile in Allegato N°6 - Atto di provenienza in Allegato N°7).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO, 88, SCALA D, INTERNO 71, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/03/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MISURALE MAURIZIO	10/03/2004	161489	47987
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	25/03/2004	29820	19599
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

L'immobile è pervenuto (Relazione Notarile in Allegato N°6):

-“All'esecutato **** Omissis ****, la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita del 10/03/2004 Numero di repertorio 161489/47987 Notaio MISURALE MAURIZIO Sede ROMA trascritto il 25/03/2004 nn. 29820/19599 da potere di **** Omissis ****;

-alla società *** , il terreno Particella 368, sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto di esecuzione, pervenire come segue:

oper atto di fusione di società per incorporazione del 09/12/2002 Numero di repertorio 154750 Notaio MISURALE MAURIZIO Sede ROMA trascritto il 30/12/2002 nn. 136524/89837 da potere di **** Omissis ****;

oper atto di divisione a stralcio del 17/12/2002 Numero di repertorio 154885 Notaio MISURALE MAURIZIO Sede ROMA trascritto il 10/01/2003 nn. 2153/1574 da potere di **** Omissis ****;

oper atto di compravendita del 27/12/2002 Numero di repertorio 155057 Notaio MISURALE MAURIZIO Sede ROMA trascritto il 16/01/2003 nn. 4014/2689 da potere di **** Omissis ****” (Relazione Notarile in Allegato N°6 - Atto di provenienza in Allegato N°7).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI GASTINELLI, 191, INTERNO 10E, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/03/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MISURALE MAURIZIO	10/03/2004	161489	47987
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	25/03/2004	29820	19599
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

L'immobile è pervenuto (Relazione Notarile in Allegato N°6):

-“All'esecutato **** Omissis ****, la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita del 10/03/2004 Numero di repertorio 161489/47987 Notaio MISURALE MAURIZIO Sede ROMA trascritto il 25/03/2004 nn. 29820/19599 da potere di **** Omissis ****;

-alla società *** , il terreno Particella 368, sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto di esecuzione, pervenire come segue:

oper atto di fusione di società per incorporazione del 09/12/2002 Numero di repertorio 154750 Notaio MISURALE MAURIZIO Sede ROMA trascritto il 30/12/2002 nn. 136524/89837 da potere di **** Omissis ****;

oper atto di divisione a stralcio del 17/12/2002 Numero di repertorio 154885 Notaio MISURALE MAURIZIO

Sede ROMA trascritto il 10/01/2003 nn. 2153/1574 da potere di **** Omissis ****,
oper atto di compravendita del 27/12/2002 Numero di repertorio 155057 Notaio MISURALE MAURIZIO Sede
ROMA trascritto il 16/01/2003 nn. 4014/2689 da potere di **** Omissis **** (Relazione Notarile in Allegato
N°6 - Atto di provenienza in Allegato N°7).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO, 74, SCALA C, INTERNO
18, PIANO 5°

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma il 11/09/2023
Reg. gen. 87998 - Reg. part. 23778
Importo: € 48.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 24.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Roma il 15/01/2024
Reg. gen. 4039 - Reg. part. 2881
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

“A partire dal ventennio ed a tutto il 15 gennaio 2024 (Relazione Notarile in Allegato N°6) non esistono
iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta ad eccezione di quanto sotto indicato
con le relative problematiche:

1.ISCRIZIONENN. 109619/16899 del 11/09/2023 IPOTECA IN RINNOVAZIONE dell'ISCRIZIONE
NN.87998/23778 del 14/10/2003 nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO CONDIZIONATO del 10/10/2003 Numero di repertorio 159236 Notaio MISURALE MAURIZIO Sede
ROMA

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA Codice fiscale 00884060526 (Richiedente:
*** PER SIENA NPL 2018 S.R.L. VIA PIEMONTE N. 38 ROMA),
contro *** , **** Omissis ****

capitale€ 24.000.000,00 Totale€ 48.000.000,00 Durata 30 anni

Grava su Roma foglio 668 particella 736 sub 169 con unità precedente identificata da Foglio 668 Particella 736,
Roma foglio 668 particella 736 sub 396 con unità precedente identificata da Foglio 668 Particella 736

2.TRASCRIZIONE NN. 4039/2881 del 15/01/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del

04/12/2023 Numero di repertorio 39828 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO C. D'APP. DI ROMA Sede ROMA a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 14535321005 (Richiedente: ***

),
contro **** Omissis **** Grava su Roma Foglio 668 Particella 736 Sub. 169 Particella 736 Sub. 217 Particella 736 Sub. 396.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO, 88, SCALA D, INTERNO 71, PIANO S1

Trascrizioni

• Verbale di Pignoramento

Trascritto a Roma il 15/01/2024

Reg. gen. 4039 - Reg. part. 2881

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

“A partire dal ventennio ed a tutto il 15 gennaio 2024 (Relazione Notarile in Allegato N°6) non esistono iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta ad eccezione di quanto sotto indicato con le relative problematiche:

1.ISCRIZIONENN. 109619/16899 del 11/09/2023 IPOTECA IN RINNOVAZIONE dell'ISCRIZIONE NN.87998/23778 del 14/10/2003 nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 10/10/2003 Numero di repertorio 159236 Notaio MISURALE MAURIZIO Sede ROMA

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA Codice fiscale 00884060526 (Richiedente: ***

contro ***

, **** Omissis ****

capitale€ 24.000.000,00 Totale€ 48.000.000,00 Durata 30 anni

Grava su Roma foglio 668 particella 736 sub 169 con unità precedente identificata da Foglio 668 Particella 736, Roma foglio 668 particella 736 sub 396 con unità precedente identificata da Foglio 668 Particella 736

2.TRASCRIZIONE NN. 4039/2881 del 15/01/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 04/12/2023 Numero di repertorio 39828 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO C. D'APP. DI ROMA Sede ROMA a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 14535321005 (Richiedente: ***

),
contro **** Omissis **** Grava su Roma Foglio 668 Particella 736 Sub. 169 Particella 736 Sub. 217 Particella 736 Sub. 396.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI GASTINELLI, 191, INTERNO 10E, PIANO S1

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma il 11/09/2023
Reg. gen. 87998 - Reg. part. 23778
Importo: € 48.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 24.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Roma il 15/01/2024
Reg. gen. 4039 - Reg. part. 2881
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

"A partire dal ventennio ed a tutto il 15 gennaio 2024 (Relazione Notarile in Allegato N°6) non esistono iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta ad eccezione di quanto sotto indicato con le relative problematiche:

1.ISCRIZIONENN. 109619/16899 del 11/09/2023 IPOTECA IN RINNOVAZIONE dell'ISCRIZIONE NN.87998/23778 del 14/10/2003 nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 10/10/2003 Numero di repertorio 159236 Notaio MISURALE MAURIZIO Sede ROMA

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA Codice fiscale 00884060526 (Richiedente: *** PER SIENA NPL 2018 S.R.L. VIA PIEMONTE N. 38 ROMA),

contro*** , **** Omissis ****

capitale€ 24.000.000,00 Totale€ 48.000.000,00 Durata 30 anni

Grava su Roma foglio 668 particella 736 sub 169 con unità precedente identificata da Foglio 668 Particella 736, Roma foglio 668 particella 736 sub 396 con unità precedente identificata da Foglio 668 Particella 736

2.TRASCRIZIONE NN. 4039/2881 del 15/01/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 04/12/2023 Numero di repertorio 39828 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO C. D'APP. DI ROMA Sede ROMA a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 14535321005 (Richiedente ***

contro **** Omissis **** Grava su Roma Foglio 668 Particella 736 Sub. 169 Particella 736 Sub. 217 Particella 736 Sub. 396.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO, 74, SCALA C, INTERNO 18, PIANO 5°

Il Nuovo Piano Regolatore Generale adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°18 del 12/02/2008 prevede che l'immobile in trattazione ricade in zona Sistema insediativo - Città 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

Non risulta inoltre soggetto a vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 (Lettera del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Territorio in Allegato N°8).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO, 88, SCALA D, INTERNO 71, PIANO S1

Il Nuovo Piano Regolatore Generale adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°18 del 12/02/2008 prevede che l'immobile in trattazione ricade in zona Sistema insediativo - Città 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

Non risulta inoltre soggetto a vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 (Lettera del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Territorio in Allegato N°8).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI GASTINELLI, 191, INTERNO 10E, PIANO S1

Il Nuovo Piano Regolatore Generale adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°18 del 12/02/2008 prevede che l'immobile in trattazione ricade in zona Sistema insediativo - Città 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

Non risulta inoltre soggetto a vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 (Lettera del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Territorio in Allegato N°8).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO, 74, SCALA C, INTERNO 18, PIANO 5°

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Progetto: è stato presentato in data 19 novembre 2001, con il n.73283 di protocollo, un progetto per la edificazione di un edificio residenziale e commerciale, che è stato approvato dal Comune di Roma in data 8 maggio 2002. Progetto risultato irreperibile sino alla data di deposito, in caso di ritrovamento da parte del Comune si provvederà al deposito della relativa parte d'interesse (Allegato N°15).

Concessione Edilizia: Il Comune di Roma ha rilasciato la concessione edilizia n.741/C in data 5 luglio 2002, previa sottoscrizione di atto d'obbligo in data 13 giugno 2002 rep.n.152508, reg.to all'Ufficio delle Entrate di Roma 1 in data 18 giugno 2002 al n.1/09530, trascritto a Roma il 17 giugno 2002 al n.44414 di formalità. Concessione Edilizia in Allegato N°11.

Si evidenzia in ultimo che nonostante le richieste non è stata resa disponibile l'APE.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO, 88, SCALA D, INTERNO 71, PIANO S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Progetto: è stato presentato in data 19 novembre 2001, con il n.73283 di protocollo, un progetto per la edificazione di un edificio residenziale e commerciale, che è stato approvato dal Comune di Roma in data 8 maggio 2002. Progetto risultato irreperibile sino alla data di deposito, in caso di ritrovamento da parte del Comune si provvederà al deposito della relativa parte d'interesse (Allegato N°15).

Concessione Edilizia: Il Comune di Roma ha rilasciato la concessione edilizia n.741/C in data 5 luglio 2002, previa sottoscrizione di atto d'obbligo in data 13 giugno 2002 rep.n.152508, reg.to all'Ufficio delle Entrate di Roma 1 in data 18 giugno 2002 al n.1/09530, trascritto a Roma il 17 giugno 2002 al n.44414 di formalità. Concessione Edilizia in Allegato N°11.

Si evidenzia in ultimo che nonostante le richieste non è stata resa disponibile l'APE.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI GASTINELLI, 191, INTERNO 10E, PIANO S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Progetto: è stato presentato in data 19 novembre 2001, con il n.73283 di protocollo, un progetto per la edificazione di un edificio residenziale e commerciale, che è stato approvato dal Comune di Roma in data 8 maggio 2002. Progetto risultato irreperibile sino alla data di deposito, in caso di ritrovamento da parte del Comune si provvederà al deposito della relativa parte d'interesse (Allegato N°15).

Concessione Edilizia: Il Comune di Roma ha rilasciato la concessione edilizia n.741/C in data 5 luglio 2002, previa sottoscrizione di atto d'obbligo in data 13 giugno 2002 rep.n.152508, reg.to all'Ufficio delle Entrate di Roma 1 in data 18 giugno 2002 al n.1/09530, trascritto a Roma il 17 giugno 2002 al n.44414 di formalità. Concessione Edilizia in Allegato N°11.

Si evidenzia in ultimo che nonostante le richieste non è stata resa disponibile l'APE.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO, 74, SCALA C, INTERNO 18, PIANO 5°

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

Non si è a conoscenza di vincoli od oneri di natura contrattuale quanto riportato nel Regolamento di Condominio (Allegato N°9) e tutti gli obblighi e vincoli, riportati anche nell'atto di provenienza (Allegato N°7). Con riferimento allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali trasmesso dall'amministratore, alla data del 03/08/2024, risultano debiti verso il Condominio pari a € 6.200,20.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MATTÈ TRUCCO, 88, SCALA D, INTERNO 71, PIANO S1

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

Non si è a conoscenza di vincoli od oneri di natura contrattuale quanto riportato nel Regolamento di Condominio (Allegato N°9) e tutti gli obblighi e vincoli, riportati anche nell'atto di provenienza (Allegato N°7). Con riferimento allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali trasmesso dall'amministratore, alla data del 03/08/2024, risultano debiti verso il Condominio pari a € 6.200,20.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI GASTINELLI, 191, INTERNO 10E, PIANO S1

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

Non si è a conoscenza di vincoli od oneri di natura contrattuale quanto riportato nel Regolamento di Condominio (Allegato N°9) e tutti gli obblighi e vincoli, riportati anche nell'atto di provenienza (Allegato N°7). Con riferimento allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali trasmesso dall'amministratore, alla data del 03/08/2024, risultano debiti verso il Condominio pari a € 6.200,20.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Oggetto dell'esecuzione sono tre immobili di cui uno principale (appartamento) e due sue pertinenze (posto auto e cantina) che si ritiene opportuno comprendere in un unico lotto.

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, 74, scala C, interno 18, piano 5° Trattasi di unità immobiliare (Categoria catastale A/2 uso civile abitazione come da visura storica in Allegato N°2) identificata con l'interno n°5 della scala C sita al piano quinto, dislocata su un unico livello

costituita da un salone con angolo cottura ed un disimpegno che dà accesso al bagno ed alla camera da letto dalla quale, come anche dal salone, si accede al terrazzo dell'appartamento prospiciente via Mattè Trucco (Fotografie in allegato N°4).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 736, Sub. 169, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 123.820,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato con il metodo comparativo, ponendo a confronto lo stesso con i prezzi medi di mercato di immobili simili nella zona ove il bene pignorato è ubicato. Per addivenire al più probabile valore di mercato del bene, sono state effettuate ricerche di mercato nelle zone di interesse, tenendo in considerazione le caratteristiche e peculiarità dell'immobile (luminosità, esposizione, distribuzione interna), stato di conservazione, finitura, consistenza, vicinanza ai servizi (negozi, scuole, farmacie, ospedali ecc.) e facilità di raggiungimento (mezzi pubblici, viabilità). Sono stati ricercati su siti internet specializzati gli annunci di diverse agenzie immobiliari che trattano immobili simili a quello oggetto di pignoramento, sono state consultate le quotazioni dell'Agenzia del Territorio (OMI) aggiornate al primo semestre 2024 nonché le quotazioni del Borsino Immobiliare.

Pertanto, tenendo conto dell'esperienza acquisita in molti anni di attività, in relazione all'esito delle indagini svolte ed allo stato di conservazione dell'appartamento, delle finiture e della posizione rispetto all'ambiente circostante, del taglio dell'unità immobiliare, della sua ubicazione e dell'andamento del mercato immobiliare ed in relazione alle problematiche sopra descritte, il valore unitario di mercato viene determinato in 2.050,00 €/mq

Pertanto si calcolano le superfici complessive equivalenti ed i valori di mercato come di seguito riportato.

Superficie Equivalente: mq 57,2 interni + mq 10,7 di terrazzo x 0,3 = 60,4 mq

Stima: mq. 60,4 x (€ : mq) 2.050,00 = € 123.820,00

Considerando una riduzione del 10% del valore per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, ex art. 568 c.p.c., pari a: € 12.382,00 si ha un valore di stima di € 111.438,00.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Mattè Trucco, 88, scala D, interno 71, piano S1

Trattasi di unità immobiliare (Categoria catastale C/2 uso cantina come da visura storica in Allegato N°2) identificata con l'interno n°71 della scala D sita al piano S1 con accesso da Via Mattè Trucco, 88 (Fotografie in allegato N°4).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 736, Sub. 217, Zc. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 2.500,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato con il metodo comparativo, ponendo a confronto lo stesso con i prezzi medi di mercato di immobili simili nella zona ove il bene pignorato è ubicato. Per addivenire al più probabile valore di mercato del bene, sono state effettuate ricerche di mercato nelle zone di interesse, tenendo in considerazione le caratteristiche e peculiarità dell'immobile (luminosità, esposizione, distribuzione interna), stato di conservazione, finitura, consistenza, vicinanza ai servizi (negozi, scuole, farmacie, ospedali ecc.) e facilità di raggiungimento (mezzi pubblici, viabilità). Sono stati ricercati su siti internet specializzati gli annunci di diverse agenzie immobiliari che trattano immobili simili a quello oggetto di pignoramento, sono state consultate le quotazioni dell'Agenzia del Territorio (OMI) aggiornate al primo semestre 2024 nonché le quotazioni del Borsino Immobiliare.

Pertanto, tenendo conto dell'esperienza acquisita in molti anni di attività, in relazione all'esito delle indagini svolte ed allo stato di conservazione dell'appartamento, delle finiture e della posizione rispetto all'ambiente circostante, del taglio dell'unità immobiliare, della sua ubicazione e dell'andamento del mercato immobiliare ed in relazione alle problematiche sopra descritte, il valore unitario di mercato viene determinato in 400,00 €/mq

Pertanto si calcolano le superfici complessive equivalenti ed i valori di mercato come di seguito riportato.

Superficie commerciale: mq 5

Stima: mq. 5 x (€ : mq) 500,00 = € 2.500,00

Considerando una riduzione del 10% del valore per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, ex art. 568 c.p.c., pari a: € 250,00 si ha un valore di stima di € 2.250,00.

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Luigi Gastinelli, 191, interno 10E, piano S1 Trattasi di unità immobiliare (Categoria catastale C/6 uso posto auto come da visura storica in Allegato N°2) identificata con l'interno n°10E sita al piano S1 con accesso da Via Luigi Gastinelli, 191 (Fotografie in allegato N°4).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 736, Sub. 396, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato con il metodo comparativo, ponendo a confronto lo stesso con i prezzi medi di mercato di immobili simili nella zona ove il bene pignorato è ubicato. Per addivenire al più probabile valore di mercato del bene, sono state effettuate ricerche di mercato nelle zone di interesse, tenendo in considerazione le caratteristiche e peculiarità dell'immobile (luminosità, esposizione, distribuzione interna), stato di conservazione, finitura, consistenza, vicinanza ai servizi (negozi, scuole, farmacie, ospedali ecc.) e facilità di raggiungimento (mezzi pubblici, viabilità). Sono stati ricercati su siti internet specializzati gli annunci di diverse agenzie immobiliari che trattano immobili simili a quello oggetto di pignoramento, sono state consultate le quotazioni dell'Agenzia del Territorio (OMI) aggiornate al primo semestre 2024 nonché le quotazioni del Borsino Immobiliare.

Pertanto, tenendo conto dell'esperienza acquisita in molti anni di attività, in relazione all'esito delle indagini svolte ed allo stato di conservazione dell'appartamento, delle finiture e della posizione rispetto all'ambiente circostante, del taglio dell'unità immobiliare, della sua ubicazione e dell'andamento del mercato immobiliare ed in relazione alle problematiche sopra descritte, il valore unitario di mercato viene determinato in 500,00 €/mq

Pertanto si calcolano le superfici complessive equivalenti ed i valori di mercato come di seguito riportato.

Superficie commerciale: mq 12

Stima: mq. 12 x (€ : mq) 500,00 = € 6.000,00

Considerando una riduzione del 10% del valore per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, ex art. 568 c.p.c., pari a: € 600,00 si ha un valore di stima di € 5.400,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Mattè Trucco, 74, scala C, interno 18, piano 5°	60,40 mq	2.050,00 €/mq	€ 123.820,00	100,00%	€ 123.820,00
Bene N° 2 - Cantina Roma (RM) - Via Mattè Trucco, 88, scala D, interno 71, piano S1	5,00 mq	500,00 €/mq	€ 2.500,00	100,00%	€ 2.500,00
Bene N° 3 - Posto auto Roma (RM) - Via Luigi Gastinelli, 191, interno 10E, piano S1	12,00 mq	500,00 €/mq	€ 6.000,00	100,00%	€ 6.000,00

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 07/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Tattoli Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - Allegato N°1. Visura catastale per attualità
- ✓ Estratti di mappa - Allegato N°2. Estratto di Mappa
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato N°3. Planimetrie catastali
- ✓ Foto - Allegato N°4. Servizio fotografico
- ✓ Altri allegati - Allegato N°5. Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Allegato N°6. Relazione Notarile
- ✓ Atto di provenienza - Allegato N°7. Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Allegato N°8. Risposta Beni Architettonici
- ✓ Altri allegati - Allegato N°9. Regolamento di Condominio
- ✓ Altri allegati - Allegato N°10. Stato dei pagamenti
- ✓ Altri allegati - Allegato N°12. Atto stralcio quote notaio Misurale del 20.10.1999 rep 139089_35120
- ✓ Altri allegati - Allegato N°13. Convenzione urbanistica notaio Francesca Costa 18.12.1995 rep 725_240
- ✓ Altri allegati - Allegato N°14. Statuto consorzio notaio Mazzocca rep. 26084_3566
- ✓ Altri allegati - Allegato N°15. Progetto originario
- ✓ Altri allegati - Allegato N°16. Visura PRG
- ✓ Altri allegati - Allegato N°17. Ispezione Ipotecaria
- ✓ Altri allegati - Allegato N°18. Relazione in versione privacy



✓ Altri allegati - Allegato N°11. Concessione Edilizia



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattè Trucco, 74, scala C, interno 18, piano 5°
Trattasi di unità immobiliare (Categoria catastale A/2 uso civile abitazione come da visura storica in Allegato N°2) identificata con l'interno n°5 della scala C sita al piano quinto, dislocata su un unico livello costituita da un salone con angolo cottura ed un disimpegno che dà accesso al bagno ed alla camera da letto dalla quale, come anche dal salone, si accede al terrazzo dell'appartamento prospiciente via Mattè Trucco (Fotografie in allegato N°4).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 736, Sub. 169, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Nuovo Piano Regolatore Generale adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°18 del 12/02/2008 prevede che l'immobile in trattazione ricade in zona Sistema insediativo - Città 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 Non risulta inoltre soggetto a vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 (Lettera del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Territorio in Allegato N°8).
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Mattè Trucco, 88, scala D, interno 71, piano S1
Trattasi di unità immobiliare (Categoria catastale C/2 uso cantina come da visura storica in Allegato N°2) identificata con l'interno n°71 della scala D sita al piano S1 con accesso da Via Mattè Trucco, 88 (Fotografie in allegato N°4).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 736, Sub. 217, Zc. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Nuovo Piano Regolatore Generale adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°18 del 12/02/2008 prevede che l'immobile in trattazione ricade in zona Sistema insediativo - Città 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 Non risulta inoltre soggetto a vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 (Lettera del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Territorio in Allegato N°8).
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Luigi Gastinelli, 191, interno 10E, piano S1
Trattasi di unità immobiliare (Categoria catastale C/6 uso posto auto come da visura storica in Allegato N°2) identificata con l'interno n°10E sita al piano S1 con accesso da Via Luigi Gastinelli, 191 (Fotografie in allegato N°4).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 736, Sub. 396, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Nuovo Piano Regolatore Generale adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°18 del 12/02/2008 prevede che l'immobile in trattazione ricade in zona Sistema insediativo - Città 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 Non risulta inoltre soggetto a vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 (Lettera del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Territorio in Allegato N°8).

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1329/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Mattè Trucco, 74, scala C, interno 18, piano 5°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 736, Sub. 169, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	60,40 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo era in un buono stato di conservazione. Si precisa inoltre che nonostante le richieste non sono stati resi disponibili i certificati di conformità degli impianti (elettrico, idraulico, ecc.).		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare (Categoria catastale A/2 uso civile abitazione come da visura storica in Allegato N°2) identificata con l'interno n°5 della scala C sita al piano quinto, dislocata su un unico livello costituita da un salone con angolo cottura ed un disimpegno che dà accesso al bagno ed alla camera da letto dalla quale, come anche dal salone, si accede al terrazzo dell'appartamento prospiciente via Mattè Trucco (Fotografie in allegato N°4).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Mattè Trucco, 88, scala D, interno 71, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 736, Sub. 217, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	5,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo era in un buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare (Categoria catastale C/2 uso cantina come da visura storica in Allegato N°2) identificata con l'interno n°71 della scala D sita al piano S1 con accesso da Via Mattè Trucco, 88 (Fotografie in allegato N°4).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Luigi Gastinelli, 191, interno 10E, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 736, Sub. 396, Zc.	Superficie	12,00 mq

	6, Categoria C6	
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo era in un buono stato di conservazione.	
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare (Categoria catastale C/6 uso posto auto come da visura storica in Allegato N°2) identificata con l'interno n°10E sita al piano S1 con accesso da Via Luigi Gastinelli, 191 (Fotografie in allegato N°4).	
Vendita soggetta a IVA:	N.D.	

