
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Vitale Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 514/2022 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Claudio Truffi 16, scala B, interno 27, piano 6	4
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Claudio Truffi 10, scala B, interno 48, piano S2	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Claudio Truffi 16, scala B, interno 27, piano 6	5
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Claudio Truffi 10, scala B, interno 48, piano S2	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Claudio Truffi 16, scala B, interno 27, piano 6	5
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Claudio Truffi 10, scala B, interno 48, piano S2	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Claudio Truffi 16, scala B, interno 27, piano 6	6
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Claudio Truffi 10, scala B, interno 48, piano S2	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Claudio Truffi 16, scala B, interno 27, piano 6	6
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Claudio Truffi 10, scala B, interno 48, piano S2	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Claudio Truffi 16, scala B, interno 27, piano 6	7
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Claudio Truffi 10, scala B, interno 48, piano S2	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Claudio Truffi 16, scala B, interno 27, piano 6	8
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Claudio Truffi 10, scala B, interno 48, piano S2	8
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Claudio Truffi 16, scala B, interno 27, piano 6	9
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Claudio Truffi 10, scala B, interno 48, piano S2	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Claudio Truffi 16, scala B, interno 27, piano 6	9
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Claudio Truffi 10, scala B, interno 48, piano S2	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Claudio Truffi 16, scala B, interno 27, piano 6	9

Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Claudio Truffi 10, scala B, interno 48, piano S2	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Claudio Truffi 16, scala B, interno 27, piano 6.....	11
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Claudio Truffi 10, scala B, interno 48, piano S2	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Claudio Truffi 16, scala B, interno 27, piano 6.....	11
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Claudio Truffi 10, scala B, interno 48, piano S2	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Claudio Truffi 16, scala B, interno 27, piano 6.....	12
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Claudio Truffi 10, scala B, interno 48, piano S2	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Claudio Truffi 16, scala B, interno 27, piano 6.....	13
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Claudio Truffi 10, scala B, interno 48, piano S2	14
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Claudio Truffi 16, scala B, interno 27, piano 6.....	15
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Claudio Truffi 10, scala B, interno 48, piano S2	15
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Claudio Truffi 16, scala B, interno 27, piano 6.....	16
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Claudio Truffi 10, scala B, interno 48, piano S2	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Claudio Truffi 16, scala B, interno 27, piano 6.....	18
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Claudio Truffi 10, scala B, interno 48, piano S2	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 514/2022 del R.G.E.	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 174.701,00	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Claudio Truffi 16, scala B, interno 27, piano 6.....	27
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Claudio Truffi 10, scala B, interno 48, piano S2	27

INCARICO

In data 08/10/2024, il sottoscritto Geom. Vitale Salvatore, con studio in Via Nomentana, 455 - 00162 - Roma (RM), email geometra.vitale@libero.it, PEC salvatore.vitale@geopec.it, Tel. 06 86 324 521, Fax 06 86 324 521, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/10/2024 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 Claudio Truffi 16, scala B, interno 27, piano 6
- **Bene N° 2** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Claudio Truffi 10, scala B, interno 48, piano S2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CLAUDIO TRUFFI 16, SCALA B, INTERNO 27, PIANO 6

Gli immobili si trovano nel Municipio V di Roma Capitale, in località Collatina nel quartiere Collatino. Ventiduesimo quartiere di Roma, indicato con Q. XXII. Si trova nell'area est della città. Si presenta di forma pressoché quadrangolare, suddiviso in sei settori dal tratto urbano della A24 e dalla ferrovia Roma-Sulmona-Pescara, che lo attraversano da ovest ad est, e dalle vie della Serenissima e Filippo Fiorentini che lo tagliano centralmente da sud a nord.

Il quartiere confina:

- a nord con il quartiere Q. XXI Pietralata
- a est con il quartiere Q. XXIX Ponte Mammolo e le zone Z. VII Tor Cervara e Z. VIII Tor Sapienza
- a sud con i quartieri Q. XIX Prenestino-Centocelle e Q. VII Prenestino-Labicano
- a ovest con il quartiere Q. VI Tiburtino]

La zona, Comprensorio "M2 Collatina", ove è stato realizzato il fabbricato è di recente espansione ed è costituita da edilizia mista residenziale, commerciale e terziario con presenza di tutti i servizi essenziali nelle immediate vicinanze.

La zona è ben collegata con altri quartieri e con il centro città da numerose linee Bus, la fermata METRO B Santa Maria del Soccorso o Ponte Mammolo distano pochi minuti in bus o in auto, nei pressi dell'immobile è situata la Stazione ferroviaria Palmiro Togliatti lungo la linea Regionale FL2.

In questa zona Vi è la possibilità di parcheggiare.

L'edificio è composto otto piani residenziali oltre da due piani interrati adibiti a garage ed un piano terra a destinazione d'uso commerciale. L'edificio è dotato di tre vani scala condominiali per l'accesso alle residenze: accesso pedonale in Via Claudio Truffi civ.20(scala A), civico 16 (scala B) scala di accesso all'appartamento in questione, e civico 8 (scala C) ed accesso carrabile al locale autorimessa dal civico n.10.

L'Appartamento in oggetto si trova in Via Claudio Truffi n. 16, scala B, piano sesto, int.27 ed è composto da piccolo ingresso; soggiorno/pranzo; camera da letto; cucina; bagno ed un balcone.

E' di pertinenza un box oggetto della stessa esecuzione (bene n. 2)

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

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CLAUDIO TRUFFI 10, SCALA B, INTERNO 48, PIANO S2

Il Box ha accesso carrabile dal civico 10 ed è pertinenza dell'appartamento bene 1 stesso lotto.

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 Claudio Truffi 16, scala B, interno 27, piano 6
- **Bene N° 2** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Claudio Truffi 10, scala B, interno 48, piano S2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CLAUDIO TRUFFI 16, SCALA B, INTERNO 27, PIANO 6

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

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CLAUDIO TRUFFI 10, SCALA B, INTERNO 48, PIANO S2

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 CLAUDIO TRUFFI 16, SCALA B, INTERNO 27, PIANO 6

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

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CLAUDIO TRUFFI 10, SCALA B, INTERNO 48, PIANO S2

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CLAUDIO TRUFFI 16, SCALA B, INTERNO 27, PIANO 6

L'appartamento confina con vano scale; Interno 26 ed interno 28

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CLAUDIO TRUFFI 10, SCALA B, INTERNO 48, PIANO S2

Il box confina con spazi manovra; box 47 e box 49.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CLAUDIO TRUFFI 16, SCALA B, INTERNO 27, PIANO 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,30 mq	60,36 mq	1,00	60,36 mq	2,70 m	6

Loggia	15,50 mq	16,30 mq	0,40	6,52 mq	2,70 m	6
Totale superficie convenzionale:				66,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CLAUDIO TRUFFI 10, SCALA B, INTERNO 48, PIANO S2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	13,30 mq	14,20 mq	1,00	14,20 mq	2,50 m	S 2
Totale superficie convenzionale:				14,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CLAUDIO TRUFFI 16, SCALA B, INTERNO 27, PIANO 6

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/2008 al 26/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 637, Part. 1137, Sub. 87, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,0 vani Rendita € 970,94 Piano 6
Dal 26/01/2009 al 15/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 637, Part. 1137, Sub. 87, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,0 vani Superficie catastale 65 mq Rendita € 970,94 Piano 6

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CLAUDIO TRUFFI 10, SCALA B, INTERNO 48, PIANO S2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/2008 al 26/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 637, Part. 1137, Sub. 254, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 13 mq Rendita € 93,32 Piano S 2
Dal 26/01/2009 al 15/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 637, Part. 1137, Sub. 254, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 13 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 93,32 Piano S 2

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CLAUDIO TRUFFI 16, SCALA B, INTERNO 27, PIANO 6

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	637	1137	87	4	A2	3	4,0 vani	65 mq	970,94 €	6	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CLAUDIO TRUFFI 10, SCALA B, INTERNO 48, PIANO S2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato

	637	1137	254	4	C6	6	13 mq	14 mq	93,32 €	S 2	
--	-----	------	-----	---	----	---	-------	-------	---------	-----	--

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CLAUDIO TRUFFI 16, SCALA B, INTERNO 27, PIANO 6

L'appartamento è in ottimo stato di conservazione.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CLAUDIO TRUFFI 10, SCALA B, INTERNO 48, PIANO S2

Il box è in un normale stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CLAUDIO TRUFFI 16, SCALA B, INTERNO 27, PIANO 6

Sono parti comuni l'area esterna circostante l'edificio, gli spazi al piano terreno interno alla sagoma dell'edificio, gli ascensori i vani scala, gli stenditoi, la rampa garage e gli spazi di manovra, oltre agli impianti e alle strutture come da Regolamento di condominio allagato

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CLAUDIO TRUFFI 10, SCALA B, INTERNO 48, PIANO S2

Sono parti comuni l'area esterna circostante l'edificio, gli spazi al piano terreno interno alla sagoma dell'edificio, gli ascensori i vani scala, gli stenditoi, la rampa garage e gli spazi di manovra, oltre agli impianti e alle strutture come da Regolamento di condominio allagato

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CLAUDIO TRUFFI 16, SCALA B, INTERNO 27, PIANO 6

Si precisa, altresì, che il fabbricato di cui le porzioni sopra descritte fanno parte è incluso nella zona M2 del comprensorio urbanistico "Collatina" per la cui realizzazione i proprietari hanno stipulato con il Comune di

Roma

-la Convenzione Urbanistica del 4/12/1993 a rogito Notaio Nicola Cinotti di Roma rep. 62547, registrata a Roma il 1/12/1993 al N. 57118 S. 1B e trascritta in data 9/12/1993 al numero 43759 di formalità;

-la Convenzione Urbanistica del 12/04/2006 a rogito Notaio Roberto Giacobini di Roma rep. 42691, registrata a Roma il 19/04/2006 e trascritta in data 19/04/2006 ai numeri 28154 e 28155 di formalità, per la trasformazione da non residenziale a residenziale di parte della volumetria assentita, come individuata nell'accordo di programma stipulato ai sensi dell'art. 34 TUEL n. 247/2000

Dette Convenzioni, allegate alla perizia e che con la partecipazione all'asta gli aggiudicatari dichiarano di ben conoscere ed accettare in ogni loro parte, prevedono, tra le altre, a carico dei proprietari e dei loro aventi causa gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di esercizio e gestione delle opere di urbanizzazione del comprensorio urbanistico. Con la partecipazione all'asta la parte acquirente dichiara di aver preso visione dello statuto vigente del Consorzio denominato "Consorzio di Gestione Collatina, aderendo pro-quota allo stesso.

In caso di alienazione la parte la parte acquirente, quale Consorziata, sarà tenuta ad enunciare le obbligazioni a carattere reale derivanti dalla Convenzione urbanistica ed oggetto del Consorzio, nonché a procurare l'adesione ad esso dell'avente causa, nello stesso atto di trasferimento o separatamente, restando, in difetto, tenuto all'adempimento di tutti gli obblighi consortili, nonché a comunicare al Consorzio l'avvenuto trasferimento, a qualunque titolo, di diritti reali sull'immobile, già di sua proprietà, entro 15 giorni dall'atto di trasferimento, restando, in difetto, solidalmente responsabile di tutti gli obblighi anche futuri derivanti dalla partecipazione al Consorzio.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CLAUDIO TRUFFI 10, SCALA B, INTERNO 48, PIANO S2

Si precisa, altresì, che il fabbricato di cui le porzioni sopra descritte fanno parte è incluso nella zona M2 del comprensorio urbanistico "Collatina" per la cui realizzazione i proprietari hanno stipulato con il Comune di Roma

-la Convenzione Urbanistica del 4/12/1993 a rogito Notaio Nicola Cinotti di Roma rep. 62547, registrata a Roma il 1/12/1993 al N. 57118 S. 1B e trascritta in data 9/12/1993 al numero 43759 di formalità;

-la Convenzione Urbanistica del 12/04/2006 a rogito Notaio Roberto Giacobini di Roma rep. 42691, registrata a Roma il 19/04/2006 e trascritta in data 19/04/2006 ai numeri 28154 e 28155 di formalità, per la trasformazione da non residenziale a residenziale di parte della volumetria assentita, come individuata nell'accordo di programma stipulato ai sensi dell'art. 34 TUEL n. 247/2000

Dette Convenzioni, allegate alla perizia e che con la partecipazione all'asta gli aggiudicatari dichiarano di ben conoscere ed accettare in ogni loro parte, prevedono, tra le altre, a carico dei proprietari e dei loro aventi causa gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di esercizio e gestione delle opere di urbanizzazione del comprensorio urbanistico. Con la partecipazione all'asta la parte acquirente dichiara di aver preso visione dello statuto vigente del Consorzio denominato "Consorzio di Gestione Collatina, aderendo pro-quota allo stesso.

In caso di alienazione la parte la parte acquirente, quale Consorziata, sarà tenuta ad enunciare le obbligazioni a carattere reale derivanti dalla Convenzione urbanistica ed oggetto del Consorzio, nonché a procurare l'adesione ad esso dell'avente causa, nello stesso atto di trasferimento o separatamente, restando, in difetto, tenuto all'adempimento di tutti gli obblighi consortili, nonché a comunicare al Consorzio l'avvenuto trasferimento, a qualunque titolo, di diritti reali sull'immobile, già di sua proprietà, entro 15 giorni dall'atto di trasferimento, restando, in difetto, solidalmente responsabile di tutti gli obblighi anche futuri derivanti dalla partecipazione al Consorzio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CLAUDIO TRUFFI 16, SCALA B, INTERNO 27, PIANO 6

Le fondazioni sono di tipo a platea. La struttura è in pilastri e travi di cemento armato. I solai sono in latero cemento.

La copertura è costituita da un terazzo praticabile.

Il fabbricato di otto piani in elevazione più piano terra, due piani interrati ed il lastrico solare ha buone rifiniture vi sono due ascensori ed una scala per l'accesso a gli appartamenti.

Le pareti esterne sono rivestite in intonaco tinteggiato con rivestimento da esetrni.

Le pareti interne sono in pittura semilavabile. La pavimentazione è in gres porcellanato.

Infissi esterni ed interni in legno con doppi vetri, porte interne in legno tamburate, portoncino di ingresso blindato.

L'appartamento ha tutti gli impianti di civile abitazione;, l'impianto di riscaldamento è autonomo, i termosifoni in alluminio ed è in ottimo stato di conservazione.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CLAUDIO TRUFFI 10, SCALA B, INTERNO 48, PIANO S2

Il fabbricato e bene descritto nella realzione del bene 1. Il parcheggio ha aceso attraverso un cancello automatico. Il parcheggio è provvisto di certificato prevenzione incendi ed ha tutti gli impianti necessari, ha anche l'ascensore. Il box ha porta basculante e impianto eltrico per l'illuminazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CLAUDIO TRUFFI 16, SCALA B, INTERNO 27, PIANO 6

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CLAUDIO TRUFFI 10, SCALA B, INTERNO 48, PIANO S2

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CLAUDIO TRUFFI 16, SCALA B, INTERNO 27, PIANO 6

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/05/2006 al 25/01/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott Maurizio Misurale	18/05/2006	173402	56667
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	19/05/2006	65006	37634
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/01/2009 al 08/03/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Maurizio Misurale	26/01/2009	184096	63526
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	30/01/2009	12140	5794
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Vi sono degli obblighi derivati da convenzioni ed altro descritti nella sezione SERVITU'.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CLAUDIO TRUFFI 10, SCALA B, INTERNO 48, PIANO S2

Periodo	Proprietà	Atti			
---------	-----------	------	--	--	--

Dal 18/05/2006 al 25/01/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Maurizio Misurale	18/05/2006	173402	56667
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	19/05/2006	65006	37634
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/01/2009 al 08/03/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Maurizio Misurale	26/01/2009	184096	63526
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	30/01/2009	12140	5794
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Vi sono degli obblighi derivati da convenzioni ed altro descritti nella sezione SERVITU'.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CLAUDIO TRUFFI 16, SCALA B, INTERNO 27, PIANO 6

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Frazionamento di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 24/09/2007
Reg. gen. 170657 - Reg. part. 43011
Quota: 1/1
Importo: € 454.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 227.000,00
Rogante: Notaio dott. Maurizio Misurale
Data: 20/09/2007
N° repertorio: 179646
N° raccolta: 61028
Note: ANNOTAZIONE del 04/02/2009 - Registro Particolare 2842 Registro Generale 14031 Pubblico ufficiale MISURALE MAURIZIO Repertorio 184045/63493 del 21/01/2009 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 43011 del 2007

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 23/06/2022
Reg. gen. 83927 - Reg. part. 59079
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CLAUDIO TRUFFI 10, SCALA B, INTERNO 48, PIANO S2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Frazionamento di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 24/09/2007
Reg. gen. 170657 - Reg. part. 43011
Quota: 1/1
Importo: € 454.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 227.000,00
Rogante: Notaio dott. Maurizio Misurale

Data: 20/09/2007

N° repertorio: 179646

N° raccolta: 61028

Note: ANNOTAZIONE del 04/02/2009 - Registro Particolare 2842 Registro Generale 14031 Pubblico ufficiale MISURALE MAURIZIO Repertorio 184045/63493 del 21/01/2009 ANNOTAZIONE A

ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 43011 del 2007

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 23/06/2022

Reg. gen. 83927 - Reg. part. 59079

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CLAUDIO TRUFFI 16, SCALA B, INTERNO 27, PIANO 6

Nel Piano Regolatore vigente in Roma: Sistema insediativo Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (Art. 62. NTA). Zona M2 di P.R.G., subordinato ad Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/2000 concernente l'attuazione di un programma di edilizia residenziale nell'ambito del Piano di Lottizzazione

Convenzionata M2 Collatina e la realizzazione di interventi di riqualificazione nel territorio del Municipio Roma VII. Rif. 77^a Proposta (Dec. G.C. n. 63 del 27 gennaio 2001).

- Con deliberazione C. C. n. 10260 del 30 dicembre 1991, è stato approvato il progetto di lottizzazione relativo alle aree aventi destinazione M2 di P.R.G. della superficie complessiva di circa ha 12.02.75 situate in Roma (RM), Via Collatina denominato "M2 Collatina";

- con atto a rogito del Notaio Nicola CINOTTI di Roma in data 4 dicembre 1993 Rep. N. 62547/16941, registrato a Roma - Atti Pubblici il 9 dicembre 1993 al N. 57118 S. 1B e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 9 dicembre 1993 al N. 43759 del Registro Particolare, è stata sottoscritta la Convenzione Urbanistica avente per oggetto il Comprensorio "M2 Collatina" Tale Convenzione è stata integrata ed aggiornata con altra Convenzione: Notaio Dott Roberto Giacobini atto del 12/04/2006 Rep. 42631.

- con Deliberazione C.C. n. 106 del 12 maggio 2005, è stato approvato l'Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n.267/2000 concernente l'attuazione di un programma di edilizia residenziale nell'ambito del Piano di Lottizzazione Convenzionata "M2 Collatina" (per la parte non ancora realizzata del Piano di Lottizzazione in questione, riguardante i comparti Z4, Z5 e Z6) e la realizzazione di interventi di riqualificazione nel territorio del Municipio Roma VII. Rif. 77^a Proposta (Dec. G.C. n. 63 del 27 gennaio 2001).

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CLAUDIO TRUFFI 10, SCALA B, INTERNO 48, PIANO S2

Nel Piano Regolatore vigente in Roma: Sistema insediativo Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (Art. 62. NTA). Zona M2 di P.R.G., subordinato ad Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/2000 concernente l'attuazione di un programma di edilizia residenziale nell'ambito del Piano di Lottizzazione

Convenzionata M2 Collatina e la realizzazione di interventi di riqualificazione nel territorio del Municipio Roma VII. Rif. 77ª Proposta (Dec. G.C. n. 63 del 27 gennaio 2001).

- Con deliberazione C. C. n. 10260 del 30 dicembre 1991, è stato approvato il progetto di lottizzazione relativo alle aree aventi destinazione M2 di P.R.G. della superficie complessiva di circa ha 12.02.75 situate in Roma (RM), Via Collatina denominato "M2 Collatina";

- con atto a rogito del Notaio Nicola CINOTTI di Roma in data 4 dicembre 1993 Rep. N. 62547/16941, registrato a Roma - Atti Pubblici il 9 dicembre 1993 al N. 57118 S. 1B e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 9 dicembre 1993 al N. 43759 del Registro Particolare, è stata sottoscritta la Convenzione Urbanistica avente per oggetto il Comprensorio "M2 Collatina" Tale Convenzione è stata integrata ed aggiornata con altra Convenzione: Notaio Dott Roberto Giacobini atto del 12/04/2006 Rep. 42631.

- con Deliberazione C.C. n. 106 del 12 maggio 2005, è stato approvato l'Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n.267/2000 concernente l'attuazione di un programma di edilizia residenziale nell'ambito del Piano di Lottizzazione Convenzionata "M2 Collatina" (per la parte non ancora realizzata del Piano di Lottizzazione in questione, riguardante i comparti Z4, Z5 e Z6) e la realizzazione di interventi di riqualificazione nel territorio del Municipio Roma VII. Rif. 77ª Proposta (Dec. G.C. n. 63 del 27 gennaio 2001).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CLAUDIO TRUFFI 16, SCALA B, INTERNO 27, PIANO 6

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

Il fabbricato facente parte del comparto Z4 è stato realizzato mediante i seguenti titoli edilizi :

- Progetto n.39321 del 25/05/2006 di cui al permesso di costruire n. 554 del 27/06/2007 previa sottoscrizione di atto d'obbligo a rogito del notaio Maurizio Misurale del 19/06/2007 rep.178603 trascritto il 25/06/2007 al n.42832;

- D.I.A. in variante prot n. 45465 del 01/07/2008.

- Denuncia Strutture allo sportello unico del Comune di Roma, prot. n. 48791 del 02/08/2007 – posizione n. 526/07; Variante prot. n.57838 / 04/09/2008.

- I lavori sono stati ultimati in data 12/01/2009;

- In data 21/01/2009 al n.rep.763 è stato depositato in atti del notaio Fabio Orlandi il Regolamento Condominiale dell'edificio comparto Z4;

- Con prot. n. 32217 del 27/02/2020, è stata presentata la Segnalazione Certificata per l'Agibilità (S.C.Agi.).

- Successivamente è stata presentata una Scia a sanatoria prot. CF/2021/0072965 del 29/04/2021 per difformità non sostanziali (ex Art 37 DPR 380/2001 e ss. mm. e ii) per le seguenti difformità:

1. realizzazione di cavedi in corrispondenza dei balconi, per lo scarico in copertura dei fumi delle caldaie, anch'esse collocate sui balconi e per il convogliamento a terra delle acque meteoriche;

2. modifica delle aperture finestrate su alcune unità immobiliari.

- Successivamente è stata presentata una Scia per interventi di Efficientamento Energetico prot. CF/2021/0102806 del 17/06/2021. Lavori ancora non ultimati

Lo stato dei luoghi è conforme ai titoli edilizi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per il fabbricato esiste certificato APE in allegato alla S.C.Agi Con prot. n. 32217 del 27/02/2020 (allegata alla presente relazione. Tale Certificato APE del 18/06/2012 risulterebbe scaduto. Non sono stati forniti certificati di conformità degli impianti elettrici pertanto non è stato possibile redigere nuovo certificato APE. Il Parcheggio è provvisto di Certificato di Prevenzione Incendi.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CLAUDIO TRUFFI 10, SCALA B, INTERNO 48, PIANO S2

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

Il fabbricato facente parte del comparto Z4 è stato realizzato mediante i seguenti titoli edilizi :

- Progetto n.39321 del 25/05/2006 di cui al permesso di costruire n. 554 del 27/06/2007 previa sottoscrizione di atto d'obbligo a rogito del notaio Maurizio Misurale del 19/06/2007 rep.178603 trascritto il 25/06/2007 al n.42832;
 - D.I.A. in variante prot n. 45465 del 01/07/2008.
 - Denuncia Strutture allo sportello unico del Comune di Roma, prot. n. 48791 del 02/08/2007 – posizione n. 526/07; Variante prot. n.57838 / 04/09/2008.
 - I lavori sono stati ultimati in data 12/01/2009;
 - In data 21/01/2009 al n.rep.763 è stato depositato in atti del notaio Fabio Orlandi il Regolamento Condominiale dell'edificio comparto Z4;
 - Con prot. n. 32217 del 27/02/2020, è stata presentata la Segnalazione Certificata per l'Agibilità (S.C.Agi.).
 - Successivamente è stata presentata una Scia a sanatoria prot. CF/2021/0072965 del 29/04/2021 per difformità non sostanziali (ex Art 37 DPR 380/2001 e ss. mm. e ii) per le seguenti difformità:
 1. realizzazione di cavedi in corrispondenza dei balconi, per lo scarico in copertura dei fumi delle caldaie, anch'esse collocate sui balconi e per il convogliamento a terra delle acque meteoriche;
 2. modifica delle aperture finestrate su alcune unità immobiliari.
 - Successivamente è stata presentata una Scia per interventi di Efficientamento Energetico prot. CF/2021/0102806 del 17/06/2021. Lavori ancora non ultimati
- Lo stato dei luoghi è conforme ai titoli edilizi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il Parcheggio è provvisto di Certificato di Prevenzione Incendi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CLAUDIO TRUFFI 16, SCALA B, INTERNO 27, PIANO 6

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.200,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.400,00

Dal prospetto consuntivo spese Condominiali gestione 01/04/23 - 31/03/2024 risultano in carico all'appartamento spese Condominiali di circa € 1.200,00. Il saldo alla data del 31/03/2024 è pari ad € 6.576,98

Come comunicato dall'Amministratore di Condominio: il Condominio ha affidato alla ***
(oggi ***) dei lavori di manutenzione e dopo aver raggiunto circa il 75% della produzione da contratto (lasciano oltre 800.000,00 € di mancato fatturato ed incasso dopo il secondo SAL). Il Condominio ha incaricato un Legale che ha trasmesso il recesso contrattuale per l'inadempimento ed ha attivato la procedura per l'azione risarcitoria; al momento è in corso l'attività dei CTP per arrivare all'ATP. Di fatto manca una porzione di facciata da coibentare (utilizzato intonaco ad hoc) inferiore al 20% della facciata totale, il completamento dell'impianto solare termico e la posa del fotovoltaico (quest'ultimo al solo servizio delle utenze condominiali). Il cantiere non è tecnicamente concluso. Dovrà esserlo per forza entro il 31/12 pv, altrimenti cadrà il beneficio fiscale.

In merito a sopracitati lavori L'Amministratore di non avere mai avuto riscontri di nessun tipo dai Siggri ***
, manca anche la loro adesione ai lavori.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CLAUDIO TRUFFI 10, SCALA B, INTERNO 48, PIANO S2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 108,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 219,00

Dal prospetto consuntivo spese Condominiali gestione 01/04/23 - 31/03/2024 risultano in carico del box spese Condominiali di circa € 108,00. Il saldo alla data del 31/03/2024 è pari ad € 245,00 circa

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Claudio Truffi 16, scala B, interno 27, piano 6
Gli immobili si trovano nel Municipio V di Roma Capitale, in località Collatina nel quartiere Collatino. Ventiduesimo quartiere di Roma, indicato con Q. XXII. Si trova nell'area est della città. Si presenta di forma pressoché quadrangolare, suddiviso in sei settori dal tratto urbano della A24 e dalla ferrovia Roma-Sulmona-Pescara, che lo attraversano da ovest ad est, e dalle vie della Serenissima e Filippo Fiorentini che lo tagliano centralmente da sud a nord. Il quartiere confina: - a nord con il quartiere Q. XXI Pietralata - a est con il quartiere Q. XXIX Ponte Mammolo e le zone Z. VII Tor Cervara e Z. VIII Tor Sapienza - a sud con i quartieri Q. XIX Prenestino-Centocelle e Q. VII Prenestino-Labicano - a ovest con il quartiere Q. VI Tiburtino[La zona, Comprensorio "M2 Collatina", ove è stato realizzato il fabbricato è di recente espansione ed è costituita da edilizia mista residenziale, commerciale e terziario con presenza di tutti i servizi essenziali nelle immediate vicinanze. La zona è ben collegata con altri quartieri e con il centro città da numerose linee Bus, la fermata METRO B Santa Maria del Soccorso o Ponte Mammolo distano pochi minuti in bus o in auto, nei pressi dell'immobile è situata la Stazione ferroviaria Palmiro Togliatti lungo la linea Regionale FL2. In questa zona Vi è la possibilità di parcheggiare. L'edificio è composto otto piani residenziali oltre da due piani interrati adibiti a garage ed un piano terra a destinazione d'uso commerciale. L'edificio è dotato di tre vani scala condominiali per l'accesso alle residenze: accesso pedonale in Via Claudio Truffi civ.20(scala A), civico 16 (scala B) scala di accesso all'appartamento in questione, e civico 8 (scala C) ed accesso carrabile al locale autorimessa dal civico n.10. L'Appartamento in oggetto si trova in Via Claudio Truffi n. 16, scala B, piano sesto, int.27 ed è composto da piccolo ingresso; soggiorno/pranzo; camera da letto; cucina; bagno ed un balcone. E' di pertinenza un box oggetto della stessa esecuzione (bene n. 2)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 637, Part. 1137, Sub. 87, Zc. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)
Valore di stima del bene: € 176.500,00
ESECUZIONE Reg. Gen. 514/2022
LOTTO UNICO
STIMA DELL'APPARTAMENTO
L'immobile è stato valutato con il seguente metodo:
Calcolo della stima del valore attuale
Questa stima è riferita alle quotazioni medie indicative di mercato degli appartamenti nuovi ristrutturati, pubblicate dalla "Agenzia del territorio", valori OMI primo semestre 2024 (min €/mq. 1.950,00 max €/mq 2.800,00) Tali valori sono stati anche comparati con le offerte immobiliari della zona (due immobili di cui uno nella stessa via).
Alla quotazione media, si applicano i coefficienti di differenziazione e di destinazione Si parte e pertanto la quotazione scelta come base confrontando i valori di cui sopra di un mq. dell'immobile in stato

normale che risulta essere di € 1.600,00 al mq.

//////////

STIMA DELL'APPARTAMENTO

Superficie commerciale: mq. 66.88 circa

I parametri ed i coefficienti adottati per eseguire la stima, sono i seguenti:

Coefficiente di riduzione per età, qualità e stato (è stato scelto per il buono stato conservazione) 1,00

Coefficiente medio di esposizione e piano (piano sesto) 1,10

€/mq. 1.600,00 x mq. 152,00 x 1,00 x 1,00 = € 176.500,00 circa

Geom. Salvatore Vitale

- **Bene N° 2** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Claudio Truffi 10, scala B, interno 48, piano S2

Il Box ha accesso carrabile dal civico 10 ed è pertinenza dell'appartamento bene 1 stesso lotto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 637, Part. 1137, Sub. 254, Zc. 4, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)

Valore di stima del bene: € 14.200,00

ESECUZIONE Reg. Gen. 514/2022

LOTTO UNICO

STIMA DEL Box

L'immobile è stato valutato con il seguente metodo:

Calcolo della stima del valore attuale

Questa stima è riferita alle quotazioni medie indicative di mercato dei box nuovi ristrutturati, pubblicate dalla "Agenzia del territorio", valori OMI primo semestre 2024 (min €/mq. 800,00 max €/mq 1.200,00) Tali valori sono stati anche comparati con le offerte immobiliari della zona (due immobili di cui uno nella stessa via).

Alla quotazione media, si applicano i coefficienti di differenziazione e di destinazione Si parte e pertanto la quotazione scelta come base confrontando i valori di cui sopra di un mq. dell'immobile in stato normale che risulta essere di € 1.000,00 al mq.

//////////

STIMA DEL BOX

Superficie commerciale: mq. 66.88 circa

I parametri ed i coefficienti adottati per eseguire la stima, sono i seguenti:

Coefficiente di riduzione per età, qualità e stato (è stato scelto per il buono stato conservazione) 1,00

Coefficiente medio di esposizione e piano (piano S1) 1,00

€/mq. 1.000,00 x mq. 14,20 x 1,00 x 1,00 = € 14.200,00 circa

Geom. Salvatore Vitale

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via	66,88 mq	2.640,00 €/mq	€ 176.563,20	100,00%	€ 176.500,00

Claudio Truffi 16, scala B, interno 27, piano 6					
Bene N° 2 - Parcheggio Roma (RM) - Via Claudio Truffi 10, scala B, interno 48, piano S2	14,20 mq	1.000,00 €/mq	€ 14.200,00	100,00%	€ 14.200,00
Valore di stima:					€ 190.700,00

Valore di stima: € 190.700,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali ultimi due anni come consuntivo 2024	2.650,00	€
Contenzioso progettisti	2,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 174.701,00

Gli immobile sono stati valutati con il seguente metodo:
Calcolo della stima del valore attuale
Questa stima è riferita alle quotazioni medie indicative di mercato degli appartamenti nuovi ristrutturati, pubblicate dalla “Agenzia del territorio”, valori OMI primo semestre 2024 Tali valori sono stati anche comparati con le offerte immobiliari della zona (due immobili di cui uno nella stessa via).

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 10/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Vitale Salvatore

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto acquisto (Aggiornamento al 26/01/2009)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Convenzione urbanistica (Aggiornamento al 04/12/1993)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Convenzione urbanistica (Aggiornamento al 01/04/2006)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura catastale storica appartamento (Aggiornamento al 15/02/2025)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura catastale storica box (Aggiornamento al 15/02/2025)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Planimetria catastale appartamento (Aggiornamento al 10/12/2024)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Planimetria catastale box (Aggiornamento al 10/12/2024)
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - Zonizzazione accordo di programma
- ✓ N° 9 Tavola del progetto - Permesso di costruire del 2007
- ✓ N° 10 Tavola del progetto - Dia del 2008
- ✓ N° 11 Tavola del progetto - Progetto DIA del 2008
- ✓ N° 12 Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità
- ✓ N° 13 Tavola del progetto - Scia in sanatoria
- ✓ N° 14 Altri allegati - Certificato Prevenzione Incendi (Aggiornamento al 18/02/2025)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Regolamento di Condominio
- ✓ N° 16 Altri allegati - Visura Ipocatastale (Aggiornamento al 08/03/2025)
- ✓ N° 17 Foto - Scheda descrittiva con foto
- ✓ N° 18 Google maps - Localizzazione Google Maps
- ✓ N° 19 Altri allegati - Perizia con Privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Claudio Truffi 16, scala B, interno 27, piano 6
Gli immobili si trovano nel Municipio V di Roma Capitale, in località Collatina nel quartiere Collatino. Ventiduesimo quartiere di Roma, indicato con Q. XXII. Si trova nell'area est della città. Si presenta di forma pressoché quadrangolare, suddiviso in sei settori dal tratto urbano della A24 e dalla ferrovia Roma-Sulmona-Pescara, che lo attraversano da ovest ad est, e dalle vie della Serenissima e Filippo Fiorentini che lo tagliano centralmente da sud a nord. Il quartiere confina: - a nord con il quartiere Q. XXI Pietralata - a est con il quartiere Q. XXIX Ponte Mammolo e le zone Z. VII Tor Cervara e Z. VIII Tor Sapienza - a sud con i quartieri Q. XIX Prenestino-Centocelle e Q. VII Prenestino-Labicano - a ovest con il quartiere Q. VI Tiburtino[La zona, Comprensorio "M2 Collatina", ove è stato realizzato il fabbricato è di recente espansione ed è costituita da edilizia mista residenziale, commerciale e terziario con presenza di tutti i servizi essenziali nelle immediate vicinanze. La zona è ben collegata con altri quartieri e con il centro città da numerose linee Bus, la fermata METRO B Santa Maria del Soccorso o Ponte Mammolo distano pochi minuti in bus o in auto, nei pressi dell'immobile è situata la Stazione ferroviaria Palmiro Togliatti lungo la linea Regionale FL2. In questa zona Vi è la possibilità di parcheggiare. L'edificio è composto otto piani residenziali oltre da due piani interrati adibiti a garage ed un piano terra a destinazione d'uso commerciale. L'edificio è dotato di tre vani scala condominiali per l'accesso alle residenze: accesso pedonale in Via Claudio Truffi civ.20(scala A), civico 16 (scala B) scala di accesso all'appartamento in questione, e civico 8 (scala C) ed accesso carrabile al locale autorimessa dal civico n.10. L'Appartamento in oggetto si trova in Via Claudio Truffi n. 16, scala B, piano sesto, int.27 ed è composto da piccolo ingresso; soggiorno/pranzo; camera da letto; cucina; bagno ed un balcone. E' di pertinenza un box oggetto della stessa esecuzione (bene n. 2)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 637, Part. 1137, Sub. 87, Zc. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)
Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore vigente in Roma: Sistema insediativo Città' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (Art. 62. NTA). Zona M2 di P.R.G., subordinato ad Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/2000 concernente l'attuazione di un programma di edilizia residenziale nell'ambito del Piano di Lottizzazione Convenzionata M2 Collatina e la realizzazione di interventi di riqualificazione nel territorio del Municipio Roma VII. Rif. 77ª Proposta (Dec. G.C. n. 63 del 27 gennaio 2001). - Con deliberazione C. C. n. 10260 del 30 dicembre 1991, è stato approvato il progetto di lottizzazione relativo alle aree aventi destinazione M2 di P.R.G. della superficie complessiva di circa ha 12.02.75 situate in Roma (RM), Via Collatina denominato "M2 Collatina"; - con atto a rogito del Notaio Nicola CINOTTI di Roma in data 4 dicembre 1993 Rep. N. 62547/16941, registrato a Roma - Atti Pubblici il 9 dicembre 1993 al N. 57118 S. 1B e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 9 dicembre 1993 al N. 43759 del Registro Particolare, è stata sottoscritta la Convenzione Urbanistica avente per oggetto il Comprensorio "M2 Collatina" Tale Convenzione è stata integrata ed aggiornata con altra Convenzione: Notaio Dott Roberto Giacobini atto del 12/04/2006 Rep. 42631. - con Deliberazione C.C. n. 106 del 12 maggio 2005, è stato approvato l'Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n.267/2000 concernente l'attuazione di un programma di edilizia residenziale nell'ambito del Piano di Lottizzazione Convenzionata "M2 Collatina" (per la parte non ancora realizzata del Piano di Lottizzazione in questione, riguardante i comparti Z4, Z5 e Z6) e la realizzazione di interventi di riqualificazione nel territorio del Municipio Roma VII. Rif. 77ª Proposta (Dec. G.C. n. 63 del 27 gennaio 2001).
- **Bene N° 2** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Claudio Truffi 10, scala B, interno 48, piano S2
Il Box ha accesso carrabile dal civico 10 ed è pertinenza dell'appartamento bene 1 stesso lotto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 637, Part. 1137, Sub. 254, Zc. 4, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)

Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore vigente in Roma: Sistema insediativo Città' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (Art. 62. NTA). Zona M2 di P.R.G., subordinato ad Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/2000 concernente l'attuazione di un programma di edilizia residenziale nell'ambito del Piano di Lottizzazione Convenzionata M2 Collatina e la realizzazione di interventi di riqualificazione nel territorio del Municipio Roma VII. Rif. 77^a Proposta (Dec. G.C. n. 63 del 27 gennaio 2001). - Con deliberazione C. C. n. 10260 del 30 dicembre 1991, è stato approvato il progetto di lottizzazione relativo alle aree aventi destinazione M2 di P.R.G. della superficie complessiva di circa ha 12.02.75 situate in Roma (RM), Via Collatina denominato "M2 Collatina"; - con atto a rogito del Notaio Nicola CINOTTI di Roma in data 4 dicembre 1993 Rep. N. 62547/16941, registrato a Roma - Atti Pubblici il 9 dicembre 1993 al N. 57118 S. 1B e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 9 dicembre 1993 al N. 43759 del Registro Particolare, è stata sottoscritta la Convenzione Urbanistica avente per oggetto il Comprensorio "M2 Collatina" Tale Convenzione è stata integrata ed aggiornata con altra Convenzione: Notaio Dott Roberto Giacobini atto del 12/04/2006 Rep. 42631. - con Deliberazione C.C. n. 106 del 12 maggio 2005, è stato approvato l'Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n.267/2000 concernente l'attuazione di un programma di edilizia residenziale nell'ambito del Piano di Lottizzazione Convenzionata "M2 Collatina" (per la parte non ancora realizzata del Piano di Lottizzazione in questione, riguardante i comparti Z4, Z5 e Z6) e la realizzazione di interventi di riqualificazione nel territorio del Municipio Roma VII. Rif. 77^a Proposta (Dec. G.C. n. 63 del 27 gennaio 2001).

Prezzo base d'asta: € 174.701,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 514/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 174.701,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Claudio Truffi 16, scala B, interno 27, piano 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 637, Part. 1137, Sub. 87, Zc. 4, Categoria A2	Superficie	66,88 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in ottimo stato di conservazione.		
Descrizione:	Gli immobili si trovano nel Municipio V di Roma Capitale, in località Collatina nel quartiere Collatino. Ventiduesimo quartiere di Roma, indicato con Q. XXII. Si trova nell'area est della città. Si presenta di forma pressoché quadrangolare, suddiviso in sei settori dal tratto urbano della A24 e dalla ferrovia Roma-Sulmona-Pescara, che lo attraversano da ovest ad est, e dalle vie della Serenissima e Filippo Fiorentini che lo tagliano centralmente da sud a nord. Il quartiere confina: - a nord con il quartiere Q. XXI Pietralata - a est con il quartiere Q. XXIX Ponte Mammolo e le zone Z. VII Tor Cervara e Z. VIII Tor Sapienza - a sud con i quartieri Q. XIX Prenestino-Centocelle e Q. VII Prenestino-Labicano - a ovest con il quartiere Q. VI Tiburtino[La zona, Comprensorio "M2 Collatina", ove è stato realizzato il fabbricato è di recente espansione ed è costituita da edilizia mista residenziale, commerciale e terziario con presenza di tutti i servizi essenziali nelle immediate vicinanze. La zona è ben collegata con altri quartieri e con il centro città da numerose linee Bus, la fermata METRO B Santa Maria del Soccorso o Ponte Mammolo distano pochi minuti in bus o in auto, nei pressi dell'immobile è situata la Stazione ferroviaria Palmiro Togliatti lungo la linea Regionale FL2. In questa zona Vi è la possibilità di parcheggiare. L'edificio è composto otto piani residenziali oltre da due piani interrati adibiti a garage ed un piano terra a destinazione d'uso commerciale. L'edificio è dotato di tre vani scala condominiali per l'accesso alle residenze: accesso pedonale in Via Claudio Truffi civ.20(scala A), civico 16 (scala B) scala di accesso all'appartamento in questione, e civico 8 (scala C) ed accesso carrabile al locale autorimessa dal civico n.10. L'Appartamento in oggetto si trova in Via Claudio Truffi n. 16, scala B, piano sesto, int.27 ed è composto da piccolo ingresso; soggiorno/pranzo; camera da letto; cucina; bagno ed un balcone. E' di pertinenza un box oggetto della stessa esecuzione (bene n. 2)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati.		

Bene N° 2 - Parcheggio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Claudio Truffi 10, scala B, interno 48, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/1
Tipologia immobile:	Parcheggio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 637, Part. 1137, Sub. 254, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	14,20 mq
Stato conservativo:	Il box è in un normale stato di conservazione.		
Descrizione:	Il Box ha accesso carrabile dal civico 10 ed è pertinenza dell'appartamento bene 1 stesso lotto.		

Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CLAUDIO TRUFFI 16, SCALA B, INTERNO 27, PIANO 6

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Frazionamento di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 24/09/2007
Reg. gen. 170657 - Reg. part. 43011
Quota: 1/1
Importo: € 454.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 227.000,00
Rogante: Notaio dott. Maurizio Misurale
Data: 20/09/2007
N° repertorio: 179646
N° raccolta: 61028
Note: ANNOTAZIONE del 04/02/2009 - Registro Particolare 2842 Registro Generale 14031 Pubblico ufficiale MISURALE MAURIZIO Repertorio 184045/63493 del 21/01/2009 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 43011 del 2007

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 23/06/2022
Reg. gen. 83927 - Reg. part. 59079
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CLAUDIO TRUFFI 10, SCALA B, INTERNO 48, PIANO S2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Frazionamento di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 24/09/2007
Reg. gen. 170657 - Reg. part. 43011
Quota: 1/1
Importo: € 454.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 227.000,00

Rogante: Notaio dott. Maurizio Misurale

Data: 20/09/2007

N° repertorio: 179646

N° raccolta: 61028

Note: ANNOTAZIONE del 04/02/2009 - Registro Particolare 2842 Registro Generale 14031 Pubblico ufficiale MISURALE MAURIZIO Repertorio 184045/63493 del 21/01/2009 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 43011 del 2007

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 23/06/2022

Reg. gen. 83927 - Reg. part. 59079

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura