

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gravina Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 61/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *omissis* ****

contro

**** *omissis* ****

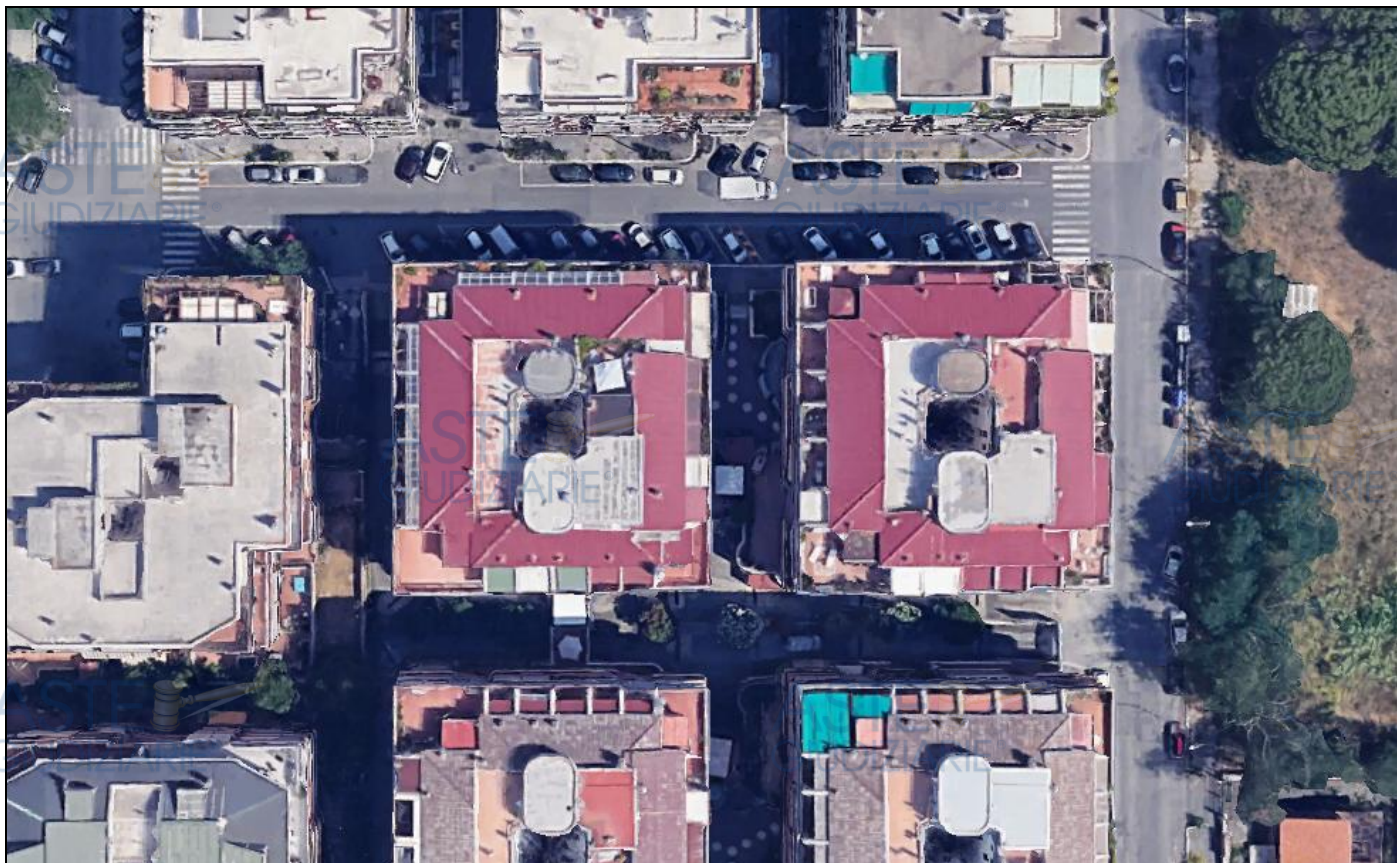
**** *omissis* ****

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Danilo Stiepovich n. 13, scala B, interno 20, piano 5, Edificio B	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Danilo Stiepovich n. 13, interno 7, Piano S1	6
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Danilo Stiepovich n. 13, interno 8, Piano S1	6
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Danilo Stiepovich n. 13, interno 19, Piano S1	7
Lotto UNICO	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Danilo Stiepovich n. 13, scala B, interno 20, piano 5, Edificio B	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Danilo Stiepovich n. 13, interno 7, Piano S1	8
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Danilo Stiepovich n. 13, interno 8, Piano S1	8
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Danilo Stiepovich n. 13, interno 19, Piano S1	8
Titolarità	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Danilo Stiepovich n. 13, scala B, interno 20, piano 5, Edificio B	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Danilo Stiepovich n. 13, interno 7, Piano S1	8
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Danilo Stiepovich n. 13, interno 8, Piano S1	8
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Danilo Stiepovich n. 13, interno 19, Piano S1	8
Confini	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Danilo Stiepovich n. 13, scala B, interno 20, piano 5, Edificio B	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Danilo Stiepovich n. 13, interno 7, Piano S1	9
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Danilo Stiepovich n. 13, interno 8, Piano S1	9
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Danilo Stiepovich n. 13, interno 19, Piano S1	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Danilo Stiepovich n. 13, scala B, interno 20, piano 5, Edificio B	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Danilo Stiepovich n. 13, interno 7, Piano S1	11
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Danilo Stiepovich n. 13, interno 8, Piano S1	11
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Danilo Stiepovich n. 13, interno 19, Piano S1	12
Cronistoria Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Danilo Stiepovich n. 13, scala B, interno 20, piano 5, Edificio B	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Danilo Stiepovich n. 13, interno 7, Piano S1	13
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Danilo Stiepovich n. 13, interno 8, Piano S1	13
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Danilo Stiepovich n. 13, interno 19, Piano S1	14

Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Danilo Stieповich n. 13, scala B, interno 20, piano 5, Edificio B.....	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Danilo Stieповich n. 13, interno 7, Piano S1.....	14
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Danilo Stieповich n. 13, interno 8, Piano S1.....	15
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Danilo Stieповich n. 13, interno 19, Piano S1	15
Patti	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Danilo Stieповich n. 13, scala B, interno 20, piano 5, Edificio B.....	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Danilo Stieповich n. 13, interno 7, Piano S1.....	17
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Danilo Stieповich n. 13, interno 8, Piano S1.....	17
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Danilo Stieповich n. 13, interno 19, Piano S1	17
Stato conservativo	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Danilo Stieповich n. 13, scala B, interno 20, piano 5, Edificio B.....	17
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Danilo Stieповich n. 13, interno 7, Piano S1.....	17
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Danilo Stieповich n. 13, interno 8, Piano S1.....	18
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Danilo Stieповich n. 13, interno 19, Piano S1	18
Parti Comuni	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Danilo Stieповich n. 13, scala B, interno 20, piano 5, Edificio B.....	18
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Danilo Stieповich n. 13, interno 7, Piano S1.....	18
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Danilo Stieповich n. 13, interno 8, Piano S1.....	18
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Danilo Stieповich n. 13, interno 19, Piano S1	19
Servitù, censo, livello, usi civici	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Danilo Stieповich n. 13, scala B, interno 20, piano 5, EDIFICIO B.....	19
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Danilo Stieповich n. 13, interno 7, PIANO S1.....	19
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Danilo Stieповich n. 13, interno 8, Piano S1.....	19
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Danilo Stieповich n. 13, interno 19, Piano S1	19
Caratteristiche costruttive prevalenti	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Danilo Stieповich n. 13, scala B, interno 20, piano 5, Edificio B.....	19
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Danilo Stieповich n. 13, interno 7, Piano S1.....	20
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Danilo Stieповich n. 13, interno 8, Piano S1.....	20
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Danilo Stieповich n. 13, interno 19, Piano S1	20
Stato di occupazione	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Danilo Stieповich n. 13, scala B, interno 20, piano 5, Edificio B.....	20
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Danilo Stieповich n. 13, interno 7, Piano S1.....	20
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Danilo Stieповich n. 13, interno 8, Piano S1.....	21
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Danilo Stieповich n. 13, interno 19, Piano S1	21

Provenienze Ventennali	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Danilo Stiepovich n. 13, scala B, interno 20, piano 5, Edificio B.....	21
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Danilo Stiepovich n. 13, interno 7, Piano S1.....	22
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Danilo Stiepovich n. 13, interno 8, Piano S1.....	22
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Danilo Stiepovich n. 13, interno 19, Piano S1	22
Formalità pregiudizievoli	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Danilo Stiepovich n. 13, scala B, interno 20, piano 5, Edificio B.....	22
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Danilo Stiepovich n. 13, interno 7, Piano S1.....	23
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Danilo Stiepovich n. 13, interno 8, Piano S1.....	24
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Danilo Stiepovich n. 13, interno 19, Piano S1	24
Normativa urbanistica	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Danilo Stiepovich n. 13, scala B, interno 20, piano 5, Edificio B.....	25
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Danilo Stiepovich n. 13, interno 7, Piano S1.....	26
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Danilo Stiepovich n. 13, interno 8, Piano S1.....	26
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Danilo Stiepovich n. 13, interno 19, Piano S1	26
Regolarità edilizia	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Danilo Stiepovich n. 13, scala B, interno 20, piano 5, Edificio B.....	26
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Danilo Stiepovich n. 13, interno 7, Piano S1.....	29
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Danilo Stiepovich n. 13, interno 8, Piano S1.....	29
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Danilo Stiepovich n. 13, interno 19, Piano S1	30
Vincoli od oneri condominiali	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Danilo Stiepovich n. 13, scala B, interno 20, piano 5, Edificio B.....	32
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Danilo Stiepovich n. 13, interno 7, Piano S1.....	32
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Danilo Stiepovich n. 13, interno 8, Piano S1.....	32
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Danilo Stiepovich n. 13, interno 19, Piano S1	32
Stima/Formazione lotti.....	33
Lotto unico	33
Riepilogo bando d'asta	37
Lotto UNICO	37
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 61/2021 del R.G.E.....	39
Lotto UNICO	39

All'udienza del 08/01/2025, il sottoscritto Ing. Gravina Francesco, con studio in Via Mazzoccolo 11, 00175 - Roma (RM), email francesco.gravina@gsingegneria.com, pec fgravina@pec.ording.roma.it, tel. *****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/01/2015 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 Danilo Stieповich n. 13, scala B, interno 20, piano 5, edificio A1 (Coord. Geografiche: 41°74'02", 12°27'35")
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Danilo Stieповich n. 13, interno 7, Piano S1 (Coord. Geografiche: 41°74'02", 12°27'35")
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Danilo Stieповich n. 13, interno 8, Piano S1 (Coord. Geografiche: 41°74'02", 12°27'35")
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Danilo Stieповich n. 13, interno 19, Piano S1 (Coord. Geografiche: 41°74'02", 12°27'35")

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, SCALA B, INTERNO 20, PIANO 5, EDIFICIO B

Appartamento sito in Via Danilo Stiepovich n. 13, facente parte di un complesso condominiale composto da due fabbricati, denominati A (già A1) e B (già A2), identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1079, particelle 1124 e 1120. Il fabbricato B, al quale appartiene l'unità immobiliare in oggetto, è articolato in due scale, A e B. L'appartamento è situato al quinto piano della Scala B ed è identificato con l'interno n. 20. È censito al cdf del Comune di Roma al fg 1079 part 1120 sub 46, con una consistenza catastale di 9 vani ed una superficie catastale di 162 mq, comprese le aree scoperte. L'accesso all'appartamento avviene direttamente nel soggiorno, che rappresenta l'ambiente principale della zona giorno: è di ampia superficie e funge da spazio di distribuzione verso le altre zone dell'unità abitativa. Il soggiorno ha dimensioni estese e consente la distribuzione verso gli altri ambienti dell'appartamento. Da esso si accede direttamente alla cucina e a un disimpegno che conduce alla zona notte. Il soggiorno dispone inoltre di accesso al balcone esterno. La cucina è separata, dotata di finestra ed è collocata sul fronte opposto rispetto al resto dell'unità. L'unità immobiliare è composta da quattro camere da letto, tre delle quali di superficie principale, mentre la quarta ha dimensioni ridotte. Tutte le camere affacciano sull'esterno e hanno accesso diretto all'ampio balcone continuo, che circonda il perimetro dell'appartamento su due lati. Sono presenti tre bagni. Due di essi sono dotati di accesso diretto da due distinte camere da letto e risultano a uso esclusivo delle stesse. Il terzo bagno è collocato al termine del corridoio della zona notte ed è accessibile da un disimpegno comune. La zona notte è separata dalla zona giorno mediante disimpegno, al netto di una delle camere da letto. La distribuzione interna è articolata in modo da garantire collegamenti diretti tra i locali principali mediante corridoi interni. L'appartamento ha affacci su più lati, con aperture su ogni fronte.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 7, PIANO S1

Cantina sita in Via Danilo Stiepovich n. 13, facente parte di un complesso condominiale composto da due fabbricati, denominati A (già A1) e B (già A2), identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1079, particelle 1124 e 1120. Il bene si colloca al piano S1, sulla verticale del fabbricato A, ed è identificato dall'interno 7. È censito al cdf del Comune di Roma al fg 1079 part 1124 sub 54. All'attualità, l'unità immobiliare risulta modificata rispetto alla configurazione progettuale originaria, in quanto è stato realizzato un unico ambiente mediante l'accorpamento con la cantina n. 8 e il box n. 19, entrambi di proprietà della medesima parte esecutata ed oggetto della procedura, e identificati rispettivamente al sub. 55 e al sub. 80. Il bene ha pertanto perso la conformazione planimetrica originaria, pur conservando la destinazione d'uso a deposito. Nella configurazione attuale, l'accesso avviene prioritariamente dal corridoio condominiale situato al piano interrato del fabbricato A1 e, in via subordinata, attraverso il box auto n. 19, che si affaccia sulla viabilità carrabile a servizio del piano interrato del complesso condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 8, PIANO S1

Cantina sita in Via Danilo Stiepovich n. 13, facente parte di un complesso condominiale composto da due fabbricati, denominati A (già A1) e B (già A2), identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio

1079, particelle 1124 e 1120. Il bene si colloca al piano S1, sulla verticale del fabbricato A, ed è identificato dall'interno 8. È censito al cdf del Comune di Roma al fg 1079 part 1124 sub 55. All'attualità, l'unità immobiliare risulta modificata rispetto alla configurazione progettuale originaria, in quanto è stato realizzato un unico ambiente mediante l'accorpamento con la cantina n. 7 e il box n. 19, entrambi di proprietà della medesima parte eseguita ed oggetto della procedura, e identificati rispettivamente al subalterno 54 e al subalterno 80. Il bene ha pertanto perso la conformazione planimetrica originaria, pur conservando la destinazione d'uso a deposito. Nella configurazione attuale, l'accesso avviene prioritariamente dal corridoio condominiale situato al piano interrato del fabbricato A1 e, in via subordinata, attraverso il box auto n. 19, che si affaccia sulla viabilità carrabile a servizio del piano interrato del complesso condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DANILLO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 19, PIANO S1

Garage sito in Via Danilo Stieповich n. 13, facente parte di un complesso condominiale composto da due fabbricati, denominati A (già A1) e B (già A2), identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1079, particelle 1124 e 1120. Il bene si colloca al piano S1, sulla verticale del fabbricato A, ed è identificato dall'interno 19. Risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1079, particella 1124, sub-80. Attualmente, l'unità immobiliare si presenta modificata rispetto alla configurazione progettuale originaria, in quanto è stato realizzato un unico ambiente mediante l'accorpamento con le cantine n. 7 e n. 8, anch'esse di proprietà della medesima parte eseguita e comprese nella presente procedura. Tali cantine sono identificate rispettivamente ai subb 54 e 55. Di conseguenza, il bene ha perso la conformazione planimetrica originaria, pur mantenendo la destinazione d'uso a garage. Nella configurazione attuale, l'accesso principale avviene tramite la rampa carrabile del piano interrato, collegata alla viabilità esterna di Via Carlo Marengo di Moriondo, civici 71 e 73. In via subordinata, è possibile accedere all'unità anche attraverso le cantine n. 7 e n. 8, tramite il corridoio condominiale del piano interrato del fabbricato A1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Danilo Stiepovich n. 13, scala B, interno 20, piano 5, Edificio B
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Danilo Stiepovich n. 13, interno 7, Piano S1
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Danilo Stiepovich n. 13, interno 8, Piano S1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Danilo Stiepovich n. 13, interno 19 Piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DANILLO STIEPOVICH N. 13, SCALA B, INTERNO 20, PIANO 5, EDIFICIO B

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DANILLO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 7, PIANO S1

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DANILLO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 8, PIANO S1

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DANILLO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 19, PIANO S1

La documentazione notarile è composta dal certificato del notaio Maurizio Lunetta che attesta lo stato delle visure catastali e dei registri immobiliari al 04/11/2024.

In particolare, lo stato delle trascrizioni e delle iscrizioni al 28/10/2024 è riferito anche ai seguenti nominativi:

- **** omissis ****
- **** omissis ****

Si precisa che in data 13/10/2023 ai nn. 124034/91083 è stata pubblicata l'accettazione tacita dell'eredità in morte di **** omissis **** in favore di **** omissis **** e **** omissis ****.

Lo Scrivente ha condotto delle ulteriori verifiche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dai quali non sono emerse variazioni rispetto al contenuto della relazione notarile.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DANILLO STIEPOVICH N. 13, SCALA B, INTERNO 20, PIANO 5, EDIFICIO B

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DANILLO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 7, PIANO S1

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DANILLO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 8, PIANO S1

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DANILLO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 19, PIANO S1

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

- **** omissis ****
- **** omissis ****

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

- **** omissis ****
- **** omissis ****

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, SCALA B, INTERNO 20, PIANO 5, EDIFICIO B

L'immobile confina con scala condominiale, appartamento scala B interno 19 (censito al cdf del Comune di Roma al fg 1079 part 1120 sub 45 di proprietà **** omissis ****), appartamento scala A interno 23 (di proprietà **** omissis ****).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 7, PIANO S1

Il bene confina con corridoio condominiale, box auto n. 19 (di proprietà di parte esecutata), cantina n. 8 (di proprietà di parte esecutata) e box auto n. 18 identificato al cdf al fg 1079 part 1124 sub 78 (di proprietà **** omissis **** e di proprietà **** omissis ****) e box auto n. 16 identificato al cdf al fg 1079 part 1124 sub 77 (di proprietà **** omissis ****).

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 8, PIANO S1

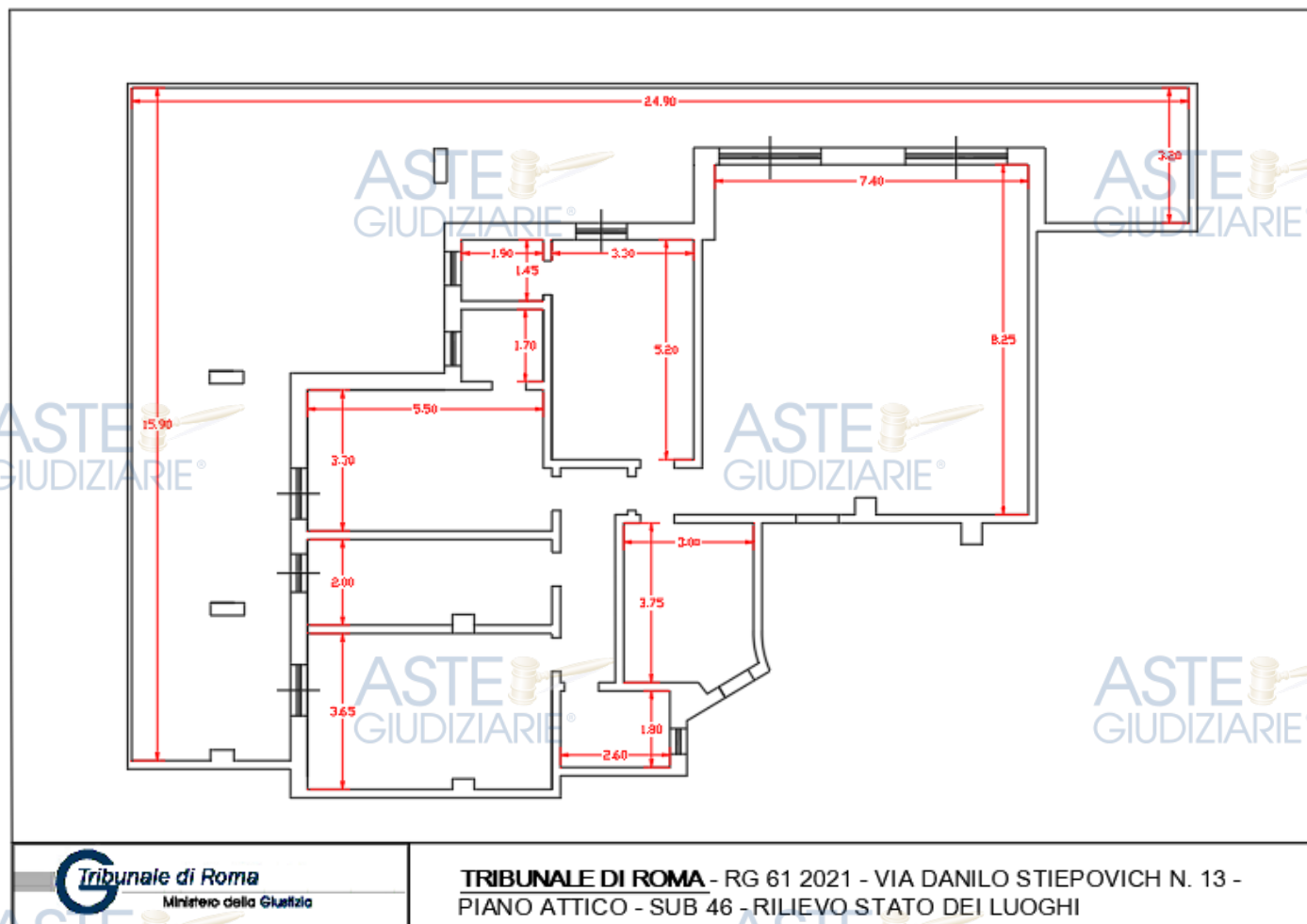
Il bene confina con corridoio condominiale, box auto n. 19 (di proprietà di parte esecutata), cantina n. 7 (di proprietà di parte esecutata) e cantina n. 9 censita al cdf al fg 1079 part 1124 subb 56 (di proprietà **** omissis **** e di proprietà **** omissis ****).

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 19, PIANO S1

Il bene confina con ambiente condominiale (viabilità carrabile), box auto n. 18 censito al cdf 1079 part 1124 sub 79 (di proprietà di proprietà e di proprietà), cantina n. 7 (di proprietà di parte esecutata) e cantina n. 8 (di proprietà di parte esecutata), box auto n. 20 censito al cdf 1079 part 1124 sub 81 (di proprietà di proprietà e di proprietà).

CONSISTENZA

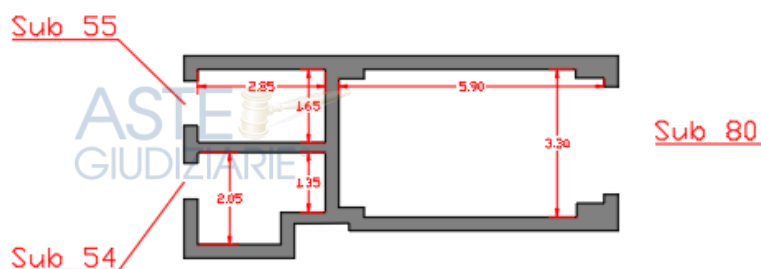
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, SCALA B, INTERNO 20, PIANO 5, EDIFICIO B



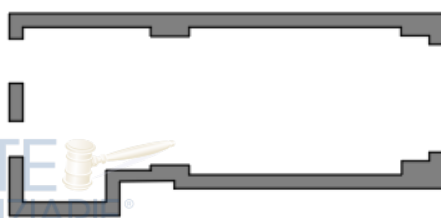
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	162,00 mq	185,00 mq	1	185,00 mq	3,00 m	5
Terrazza	125,00 mq	130,00 mq	0,25	32,50 mq	0,00 m	5
Totale superficie convenzionale:				217,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				217,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 7, PIANO S1



STATO DI PROGETTO



STATO DEI LUOGHI



TRIBUNALE DI ROMA - RG 61 2021 - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13 - PIANO INTERRATO - SUB 54, 55, 80 - STATO DI PROGETTO E DEI LUOGHI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	5,00 mq	5,50 mq	0,20	1,10 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				1,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva ragguagliata:				1,10 mq		

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 8, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	4,50 mq	5,00 mq	0,20	1,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				1,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva ragguagliata:				1,00 mq		

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 19, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	20,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,00 mq		

Via Danilo Stiepovich è situata nel territorio del Municipio X di Roma Capitale, nella zona di Lido di Ostia Levante, lungo il litorale sud-ovest della città. L'area si inserisce in un contesto urbano consolidato, a prevalente destinazione residenziale, con un tessuto edilizio misto, composto da palazzine condominiali, villini e complessi abitativi realizzati prevalentemente nel secondo dopoguerra e nella seconda metà del XX secolo. La zona gode di una buona accessibilità, sia in ambito locale che verso il centro cittadino. È servita dalla ferrovia Roma-Lido, con le stazioni Lido Nord e Stella Polare a distanza relativamente contenuta, oltre che da diverse linee autobus ATAC che collegano la zona ai principali nodi di trasporto del litorale. La viabilità è impostata su un sistema regolare di strade residenziali, con collegamenti agevoli verso la via Ostiense e, da qui, verso il Grande Raccordo Anulare e il centro di Roma. Via Danilo Stiepovich si caratterizza per una densità abitativa medio-alta, tipica delle aree costiere urbanizzate, ed è dotata di una discreta dotazione di servizi di prossimità. Nell'area si trovano scuole, farmacie, supermercati, parchi pubblici, centri sportivi e poli sanitari, che soddisfano le esigenze quotidiane dei residenti. A breve distanza si trovano anche il lungomare Paolo Toscanelli e le spiagge attrezzate, che costituiscono un elemento identitario e attrattivo del quartiere. Dal punto di vista urbanistico, l'area è in parte interessata da interventi di riqualificazione e manutenzione urbana, con programmi volti a migliorare l'arredo pubblico, l'illuminazione, la viabilità e l'accessibilità pedonale. La presenza di spazi verdi diffusi, come il Parco XXV Novembre 1884 e varie aree gioco, contribuisce a mantenere un equilibrio tra costruito e ambiente, pur in un contesto marcatamente urbano. In prossimità della via si trovano anche poli scolastici e universitari (tra cui sedi distaccate di atenei romani) e strutture sanitarie, rendendo la zona di interesse anche per studenti e lavoratori pendolari. Nel complesso, Via Danilo Stiepovich rappresenta una realtà residenziale integrata nella maglia urbana del litorale romano, con una buona dotazione infrastrutturale e un contesto funzionale alla vita quotidiana. Il quartiere offre un'adeguata vivibilità urbana e mantiene un rapporto diretto con il litorale e gli spazi aperti, che ne rafforzano l'attrattività residenziale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, SCALA B, INTERNO 20, PIANO 5; EDIFICIO B

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/07/1983 al 22/03/2008	**** omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1079, Part. 1120, Sub. 46, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,0 vani Rendita € 1.603,60/L. 3.105.000 Piano 5
Dal 22/03/2008 al 09/11/2015	**** omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1079, Part. 1120, Sub. 46, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,0 vani Rendita € 1.603,60 Piano 5

Dal 09/11/2015 al	**** omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1079, Part. 1120, Sub. 46, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,0 Superficie catastale 162 mq Rendita € 1.603,60 Piano 5
-------------------	-------------------	--

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 7, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/07/1983 al 22/03/2008	**** omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1079, Part. 1124, Sub. 54, Zc. 7 Categoria C2 Cl.8, Cons. 5 mq Rendita € 30,21/L. 58.500 Piano S1
Dal 22/03/2008 al 09/11/2015	**** omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1079, Part. 1124, Sub. 54, Zc. 7 Categoria C2 Cl.8, Cons. 5 mq Rendita € 30,21 Piano S1
Dal 09/11/2015 al	**** omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1079, Part. 1124, Sub. 54, Zc. 7 Categoria C2 Cl.8, Cons. 5 mq Superficie catastale 5 mq Rendita € 30,21 Piano S1

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 8, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/07/1983 al 22/03/2008	**** omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1079, Part. 1124, Sub. 55, Zc. 7 Categoria C2 Cl.8, Cons. 4 mq Rendita € 24,17/L. 46.800 Piano S1
Dal 22/03/2008 al 09/11/2015	**** omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1079, Part. 1124, Sub. 55, Zc. 7 Categoria C2 Cl.8, Cons. 4 mq Rendita € 24,17 Piano S1
Dal 09/11/2015 al	**** omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1079, Part. 1124, Sub. 55, Zc. 7 Categoria C2 Cl.8, Cons. 4 mq Superficie catastale 4 mq Rendita € 24,17 Piano S1

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 19, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/07/1983 al 22/03/2008	**** omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1079, Part. 1124, Sub. 80, Zc. 7 Categoria C6 Cl.8, Cons. 20 mq Rendita € 120,85/L. 234.000 Piano S1
Dal 22/03/2008 al 09/11/2015	**** omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1079, Part. 1124, Sub. 80, Zc. 7 Categoria C6 Cl.8, Cons. 20 mq Rendita € 120,85 Piano S1
Dal 09/11/2015 al	**** omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1079, Part. 1124, Sub. 80, Zc. 7 Categoria C6 Cl.8, Cons. 20 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 120,85 Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, SCALA B, INTERNO 20, PIANO 5, EDIFICIO B

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1079	1120	46	7	A2	4	9,0	162 mq	1603,6 €	5	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza con la planimetria catastale. In particolare, nel corso del sopralluogo è stato accertato che:

- la parete divisoria che individua l'ingresso è stata rimossa, in favore di un unico ambiente ingresso/soggiorno;
- il soggiorno è stato ampliato assorbendo parte delle superfici del balcone esterno, per una superficie di circa 20 mq;
- la porta di accesso alla prima delle camere da letto, quella adiacente il soggiorno, è stata spostata all'esterno della zona notte.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 7, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	1079	1124	54	7	C2	8	5 mq	5 mq mq	30,21 €	S1	
--	------	------	----	---	----	---	------	---------	---------	----	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. In particolare, il cespite è stato modificato rispetto al progetto originario, essendo stato accorpato con la cantina n. 8 (sub. 55) e il box n. 19 (sub. 80), entrambi di proprietà della stessa parte esecutata. L'immobile ha così perso la planimetria originaria, mantenendo però la destinazione d'uso a deposito.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 8, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1079	1124	55	7	C2	8	4 mq	4 mq	24,17 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. In particolare, il cespite è stato modificato rispetto al progetto originario, essendo stato accorpato con la cantina n. 7 (sub. 54) e il box n. 19 (sub. 80), entrambi di proprietà della stessa parte esecutata. L'immobile ha così perso la planimetria originaria, mantenendo però la destinazione d'uso a deposito.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 19, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1079	1124	80	7	C6	8	20 mq	20 mq	120,85 €	S1	

Corrispondenza catastale

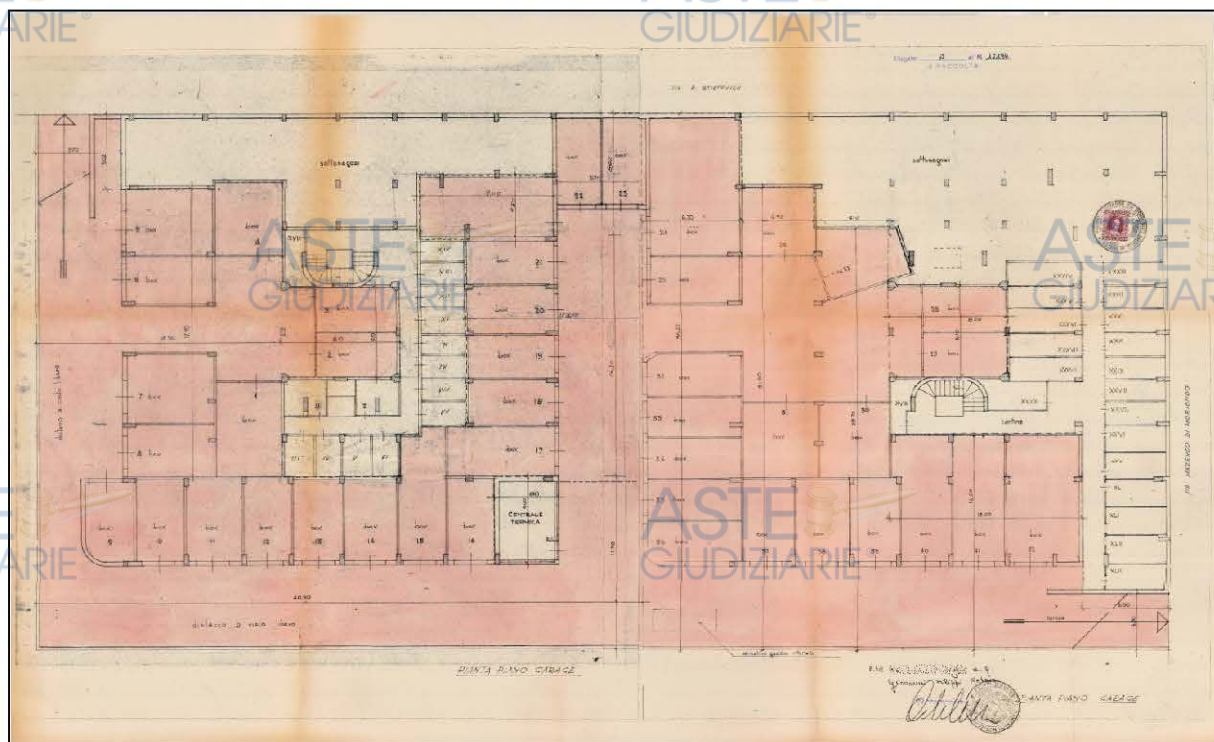
Non sussiste corrispondenza catastale. In particolare, il cespite è stato modificato rispetto al progetto originario, essendo stato accorpato con la cantina n. 7 (sub. 54) e la cantina n. 8 (sub. 55), entrambi di proprietà della stessa parte esecutata. L'immobile ha così perso la planimetria originaria, mantenendo però la destinazione d'uso a garage.



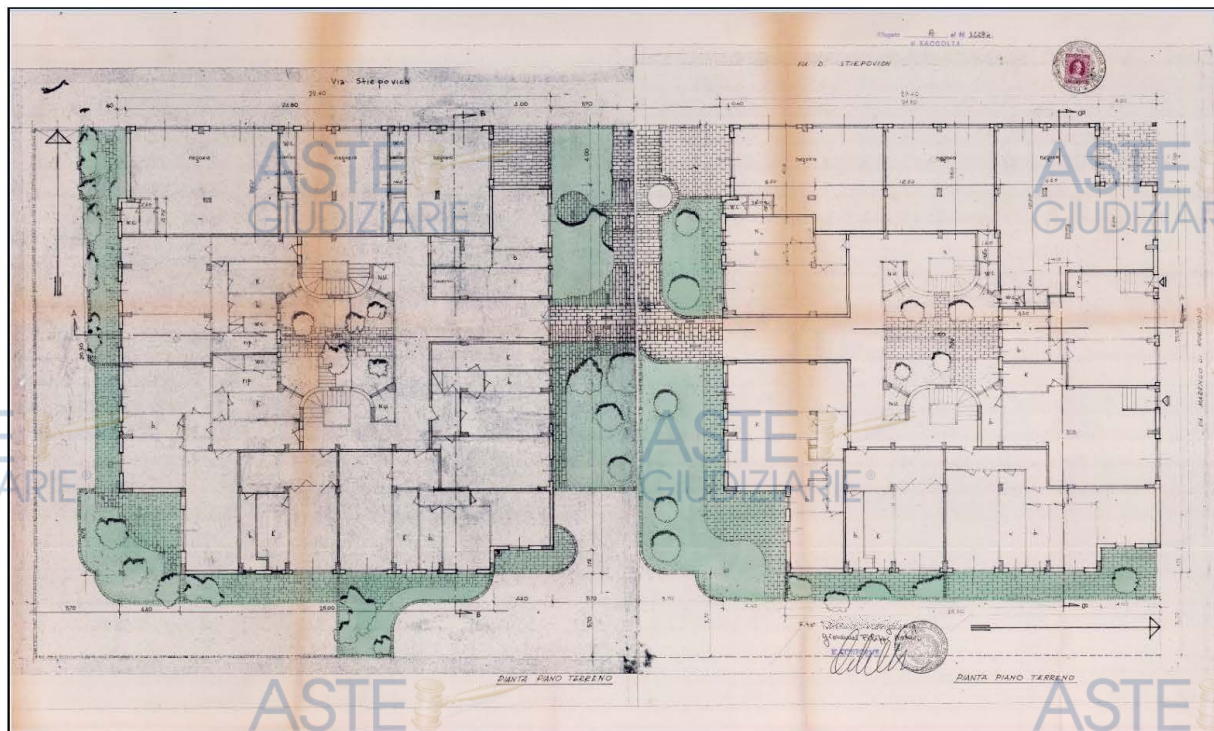
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N.13, SCALA B, INTERNO 20, PIANO 5, EDIFICIO B

Sulla nativa fg 1079 particella 31, all'attualità fg 1079 particella 1024, sussistono gli obblighi derivanti da:

- atto d'obbligo edilizio del notaio Giovanni Filippi rep 31225 del 09/11/1973 (relativo al progetto di variante) con il quale la **** omissis **** si obbligava a:
 - a) a destinare e mantenere permanentemente ed irrevocabilmente a parcheggio la superficie di 2765 mq del piano interrato;



- b) a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco dei fabbricati ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno centimetri 60 (sessanta);



- c) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali ai piani servizi;
d) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente a giorno le terrazze d'angolo.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 7, PIANO S1

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 8, PIANO S1

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 19, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, SCALA B, INTERNO 20, PIANO 5, EDIFICIO B

L'immobile si presenta in condizioni mediocri, con evidenti segni di trascuratezza. Gli esterni mostrano deterioramento e mancanza di manutenzione, mentre gli impianti appaiono datati. Internamente, le finiture sono vetuste, il parquet usurato e gli ambienti risultano generalmente disordinati. I bagni sono obsoleti e necessitano di rinnovamento. In generale, l'abitazione richiede interventi di ristrutturazione e ammodernamento per ripristinare la piena funzionalità.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 7, PIANO S1

Nella considerazione che la configurazione geometrica del bene è stata alterata, all'attualità lo stato conservativo dell'immobile risulta mediocre. Le murature interne sono al grezzo, prive di finiture, con impianto elettrico a vista. L'ambiente è scarsamente illuminato e adibito a deposito, con ingente presenza di scatoloni, oggetti accatastati e arredi dismessi, in condizioni di disordine generale. Non si rilevano segni evidenti di degrado strutturale, ma lo stato complessivo richiede interventi di riordino e pulizia.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 8, PIANO S1

Attualmente, l'immobile si presenta in condizioni conservative mediocri, anche a seguito delle modifiche apportate alla configurazione geometrica originaria. Le murature interne sono lasciate al grezzo, prive di finiture, e l'impianto elettrico risulta completamente a vista. L'ambiente, scarsamente illuminato, è utilizzato come deposito e si caratterizza per un marcato disordine, con numerosi scatoloni, oggetti accatastati e arredi dismessi. Pur non riscontrandosi segni evidenti di degrado strutturale, lo stato generale dell'immobile necessita di interventi di pulizia, sgombero e riordino.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 19, PIANO S1

Attualmente, l'immobile si presenta in condizioni conservative complessivamente mediocri, anche in conseguenza delle modifiche apportate rispetto alla configurazione geometrica originaria. Le murature interne risultano al grezzo, prive di intonaci e finiture, mentre l'impianto elettrico è interamente a vista, privo di canalizzazioni protettive. L'ambiente è poco illuminato e attualmente adibito a locale di deposito, in uno stato di evidente disordine, con la presenza diffusa di scatoloni, oggetti accatastati e arredi dismessi. Pur non rilevandosi fenomeni di degrado strutturale apparente, lo stato d'insieme evidenzia la necessità di interventi di pulizia, sgombero e riordino per il ripristino di una condizione funzionale e decorosa dell'unità immobiliare.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, SCALA B, INTERNO 20, PIANO 5, EDIFICIO B

Il cespite è parte di un complesso condominiale costituito da:

- palazzina confinante con la Via Danilo Stiepovich, con la Via Marengo di Moriondo, con Condominio di Via Costanzo Casana n. 20 e con la palazzina A, comprendente negozi n. 3 ed appartamenti n. 43;
- palazzina confinante con Via Danilo Stiepovich, Condominio Via Costanzo Casana n. 20 e palazzina B, comprendente negozi n. 3 e n. 42 appartamenti, nonché appartamento destinato al portiere;
- un piano scantinato comune alle due palazzine comprendente n. 44 boxes e n. 31 cantine, oltre a 6 locali sottonegozi annessi ai negozi sovrastanti.

Il regolamento di condominio, di cui al verbale di deposito del Notaio Luigi Cinotti rep. 34565 del 20/06/1974, individua le parti comuni come segue:

- cose di proprietà comune di tutti i condomini proprietari di unità immobiliari comprese sia nelle palazzine "A" e "B" che nel piano scantinato (art. 1);
- cose di proprietà comune dei soli condomini proprietari di appartamenti compresi nelle palazzine "A" e "B" (art. 2);
- cose di proprietà comune dei soli proprietari di zone comprese nel piano scantinato (art. 3).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 7, PIANO S1

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 8, PIANO S1

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 19, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, SCALA B, INTERNO 20, PIANO 5, EDIFICIO B

Dagli accertamenti svolti presso i registri immobiliari, non risultano vincoli o diritti di terzi sulle particelle oggetto di edificazione. In particolare, non sono emerse servitù, né gravami come censi o livelli, né usi civici che possano limitarne la piena disponibilità da parte dei proprietari.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 7, PIANO S1

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 8, PIANO S1

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 19, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, SCALA B, INTERNO 20, PIANO 5, EDIFICIO B

L'unità immobiliare si sviluppa al piano quinto (attico) di un edificio condominiale e presenta una distribuzione interna articolata in zona giorno, zona notte, tripli servizi e un ampio terrazzo perimetrale. L'ingresso immette direttamente nel soggiorno, da cui si accede alla cucina abitabile e, tramite un disimpegno, alle tre camere da letto (alla quarta si accede dalla zona giorno) e ai tre bagni. La zona giorno e le camere sono dotate di portefinestre che si affacciano sul terrazzo, garantendo accesso diretto agli spazi esterni. Dal punto di vista costruttivo, l'edificio è realizzato in cemento armato, con orizzontamenti piani e copertura a terrazza. Le tramezzature interne sono in muratura intonacata. Le finiture sono eterogenee, con pavimentazioni in parquet nella zona giorno e nella zona notte, e in piastrelle ceramiche nella cucina e nei servizi. Gli impianti presenti comprendono il riscaldamento mediante radiatori a parete, l'impianto elettrico sottotraccia e un sistema di climatizzazione con unità interne e motore esterno installato sul terrazzo. Gli infissi esterni sono in legno, dotati di vetro singolo o doppio e avvolgibili in plastica; quelli interni sono in legno tamburato, con apertura a battente. Il soggiorno è caratterizzato da una pavimentazione in legno posata a spina di pesce, da pareti tinteggiate e da soffitti piani, in parte controsoffittati con velette in cartongesso. Sono presenti elementi in legno a tutta altezza utilizzati come separazioni tra ambienti o come arredi fissi. Le aperture esterne sono costituite da ampie portefinestre che garantiscono luce naturale e accesso diretto al terrazzo.

La cucina, separata, presenta rivestimenti ceramici a parete e pavimento, arredi fissi e dotazioni impiantistiche per l'allaccio di elettrodomestici. Le camere da letto seguono lo stesso schema finitivo del soggiorno: parquet a spina di pesce, pareti lisce tinteggiate, infissi in legno e accesso al terrazzo. In alcuni ambienti sono presenti armadiature fisse o scaffalature in legno a muro. I servizi igienici sono tre, dotati di lavabo, wc, bidet e box doccia. Le superfici sono completamente rivestite in piastrelle ceramiche, i soffitti sono intonacati e l'impianto di riscaldamento è garantito da radiatori tubolari in acciaio. Il terrazzo si sviluppa lungo il perimetro dell'appartamento e presenta una pavimentazione in piastrelle di tipo cotto. È delimitato da un parapetto in

muratura intonacata, con la presenza di fioriere integrate. Sul terrazzo sono visibili le unità esterne dell'impianto di climatizzazione.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 7, PIANO S1

L'immobile presenta caratteristiche costruttive essenziali e coerenti con la destinazione a deposito. Le murature esistenti (quelle di confine verso il corridoio e quella verso il box interno 18) sono realizzate in blocchi di calcestruzzo lasciati a vista, privi di intonaco o rivestimenti, con l'impianto elettrico applicato esternamente lungo le pareti. Il pavimento è in cemento grezzo, non rifinito, con segni di usura dovuti all'uso nel tempo. La porta verso il corridoio condominiale del fabbricato A è in metallo. L'illuminazione è garantita da un unico corpo illuminante che serve tutto l'ambiente che si è creato dall'accorpamento dei 3 cespiti descritti (sub 54, sub 55 e sub 80).

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 8, PIANO S1

L'immobile presenta una struttura essenziale, adeguata alla sua destinazione d'uso come deposito. Le murature esistenti, in particolare quelle confinanti con il corridoio e con il box interno 18, sono realizzate in blocchi di calcestruzzo a vista, prive di intonaco o rivestimenti. L'impianto elettrico è installato esternamente, fissato lungo le pareti. Il pavimento è in cemento grezzo, non trattato, e mostra evidenti segni di usura legati all'utilizzo prolungato nel tempo. L'accesso dal corridoio condominiale del fabbricato A avviene tramite una porta metallica. L'illuminazione dell'intero ambiente, ottenuto dall'unione dei tre subalterni (sub 54, sub 55 e sub 80), è affidata a un solo punto luce centrale.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 19, PIANO S1

L'immobile presenta una struttura essenziale, adeguata alla sua destinazione d'uso come garage. Le murature esistenti, in particolare quelle confinanti con il box interno 18 e con il box interno 20, sono realizzate in blocchi di calcestruzzo a vista, prive di intonaco o rivestimenti. L'impianto elettrico è installato esternamente, fissato lungo le pareti. Il pavimento è in cemento grezzo, non trattato, e mostra evidenti segni di usura legati all'utilizzo prolungato nel tempo. Nella configurazione attuale, l'accesso principale all'unità immobiliare avviene mediante la rampa carrabile posta al piano interrato, con collegamento diretto alla viabilità pubblica su Via Carlo Marengo di Moriondo, ai civici 71 e 73. È inoltre presente un accesso secondario, fruibile in modo subordinato, che consente il raggiungimento dell'unità tramite le cantine n. 7 e n. 8, entrambe collegate al corridoio condominiale del piano interrato del fabbricato A. L'illuminazione dell'intero ambiente, ottenuto dall'unione dei tre subalterni (sub 54, sub 55 e sub 80), è affidata a un solo punto luce centrale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, SCALA B, INTERNO 20, PIANO 5, EDIFICIO B

In occasione dell'accesso, lo Scrivente ha constatato che l'immobile risulta libero e nella disponibilità dei debitori eseguiti. In alcuni ambienti è presente materiale accatastato di varia natura, che ne limita parzialmente l'accessibilità.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 7, PIANO S1

In occasione dell'accesso, lo Scrivente ha constatato che l'immobile risulta libero e nella disponibilità dei debitori eseguiti. È presente del materiale accatastato che ne limita la piena fruibilità.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 8, PIANO S1

In occasione del sopralluogo, lo Scrivente ha rilevato che l'immobile risulta libero e attualmente nella disponibilità dei debitori eseguiti. Tuttavia, la presenza di materiale accatastato ne compromette parzialmente la piena fruibilità.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 19, PIANO S1

In sede di sopralluogo, lo scrivente ha accertato che l'immobile risulta libero da persone e attualmente nella disponibilità materiale dei debitori eseguiti. Si segnala, tuttavia, la presenza diffusa di materiale accatastato, che limita parzialmente la piena fruibilità degli spazi.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, SCALA B, INTERNO 20, PIANO 5, EDIFICIO B

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/07/1983 al 22/03/2008	**** omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Pensabene	18/07/1983	16965	2579
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/03/2008 al 01/06/2025	**** omissis ****				
		Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	11/08/2009	107657	57874
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 7	30/03/2009	7	214/9

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che in data 13/10/2023 ai nn. 124034/91083 è stata trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte di **** omissis **** in favore di **** omissis **** e **** omissis ****.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 7, PIANO S1

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 8, PIANO S1

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 19, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, SCALA B, INTERNO 20, PIANO 5, EDIFICIO B

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 30/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del DPR 302/1973)
Iscritto a Roma il 13/10/2015
Reg. gen. 105084 - Reg. part. 17445
Importo: € 422.631,38
A favore di **** omissis ****
Contro **** omissis ****
Capitale: € 211.315,69
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo ed avviso di accertamento
Iscritto a Roma il 13/10/2016
Reg. gen. 113267 - Reg. part. 19739
Importo: € 792.334,92
A favore di **** omissis ****
Contro **** omissis ****
Capitale: € 396.167,46
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo ed avviso di accertamento
Iscritto a Roma il 09/11/2016
Reg. gen. 125257 - Reg. part. 22186
Importo: € 739.475,70
A favore di **** omissis ****
Contro **** omissis ****
Capitale: € 369.737,85
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del 05/03/2019 Tribunale di Roma rep. 10218/2019
Iscritto a Roma il 10/06/2020
Reg. gen. 54385 - Reg. part. 9943
Importo: € 140.000,00
A favore di **** omissis ****

Contro **** omissis ****
Capitale: € 128.527,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 16/01/1999
Reg. gen. 2428 - Reg. part. 1725
A favore di **** omissis ****
Contro **** omissis ****
Note: formalità non cancellabile con il decreto di trasferimento.

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 15/02/2021
Reg. gen. 17619 - Reg. part. 12138
A favore di **** omissis ****
Contro **** omissis ****

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DANILLO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 7, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 31/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del DPR 302/1973)

Iscritto a Roma il 13/10/2015
Reg. gen. 105084 - Reg. part. 17445
Importo: € 422.631,38
A favore di **** omissis ****
Contro **** omissis ****
Capitale: € 211.315,69

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo ed avviso di accertamento

Iscritto a Roma il 09/11/2016
Reg. gen. 125257 - Reg. part. 22186
Importo: € 739.475,70
A favore di **** omissis ****
Contro **** omissis ****
Capitale: € 369.737,85

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del 05/03/2019 Tribunale di Roma rep. 10218/2019

Iscritto a Roma il 10/06/2020
Reg. gen. 54385 - Reg. part. 9943
Importo: € 140.000,00
A favore di **** omissis ****
Contro **** omissis ****
Capitale: € 128.527,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 15/02/2021
Reg. gen. 17619 - Reg. part. 12138
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
Contro **** omissis ****

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 8, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 31/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo ed avviso di accertamento
Iscritto a Roma il 09/11/2016
Reg. gen. 125257 - Reg. part. 22186
Importo: € 739.475,70
A favore di **** omissis ****
Contro **** omissis ****
Capitale: € 369.737,85
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del 05/03/2019 Tribunale di Roma rep. 10218/2019
Iscritto a Roma il 10/06/2020
Reg. gen. 54385 - Reg. part. 9943
Importo: € 140.000,00
A favore di **** omissis ****
Contro **** omissis ****
Capitale: € 128.527,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma il 15/02/2021
Reg. gen. 17619 - Reg. part. 12138
A favore di **** omissis ****
Contro **** omissis ****

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 19, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 30/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del DPR 302/1973)
Iscritto a Roma il 13/10/2015
Reg. gen. 105084 - Reg. part. 17445
Importo: € 422.631,38
A favore di **** omissis ****
Contro **** omissis ****
Capitale: € 211.315,69
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo ed avviso di accertamento
Iscritto a Roma il 13/10/2016
Reg. gen. 113267 - Reg. part. 19739
Importo: € 792.334,92
A favore di **** omissis ****.
Contro **** omissis ****
Capitale: € 396.167,46
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo ed avviso di accertamento
Iscritto a Roma il 09/11/2016
Reg. gen. 125257 - Reg. part. 22186

Importo: € 739.475,70

A favore di **** omissis ****

Contro **** omissis ****

Capitale: € 369.737,85

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del 05/03/2019 Tribunale di Roma rep. 10218/2019

Iscritto a Roma il 10/06/2020

Reg. gen. 54385 - Reg. part. 9943

Importo: € 140.000,00

A favore di **** omissis ****

Contro **** omissis ****

Capitale: € 128.527,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 15/02/2021

Reg. gen. 17619 - Reg. part. 12138

A favore di **** omissis ****

Contro **** omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, SCALA B, INTERNO 20, PIANO 5, EDIFICIO B



Da indagini esperite presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale è risultato in base al Piano Regolatore Generale di Roma, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003, contro dedotto con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 (BUR Regione Lazio del 14/04/2008), che i cespiti in oggetto ricadono nell'ambito del Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1.

Non vi sono prescrizioni nella carta della qualità e nella rete ecologica.

L'immobile risulta compreso nel Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con provvedimento n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, con le seguenti prescrizioni:

- Tav B: ex 1497
- Aree urbanizzate
- CTRN 2014
- Paesaggi DGR 228.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 7, PIANO S1

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 8, PIANO S1

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 19, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, SCALA B, INTERNO 20, PIANO 5, EDIFICIO B

Per accertare la regolarità edilizia del cespite in oggetto, lo scrivente ha consultato la documentazione progettuale resa disponibile dal Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma. Inoltre, sono stati verificati ulteriori titoli edilizi presso il Municipio X, territorialmente competente, e presso l'Ufficio Speciale Condoni del Comune di Roma: tale riscontro ha dato esito negativo.

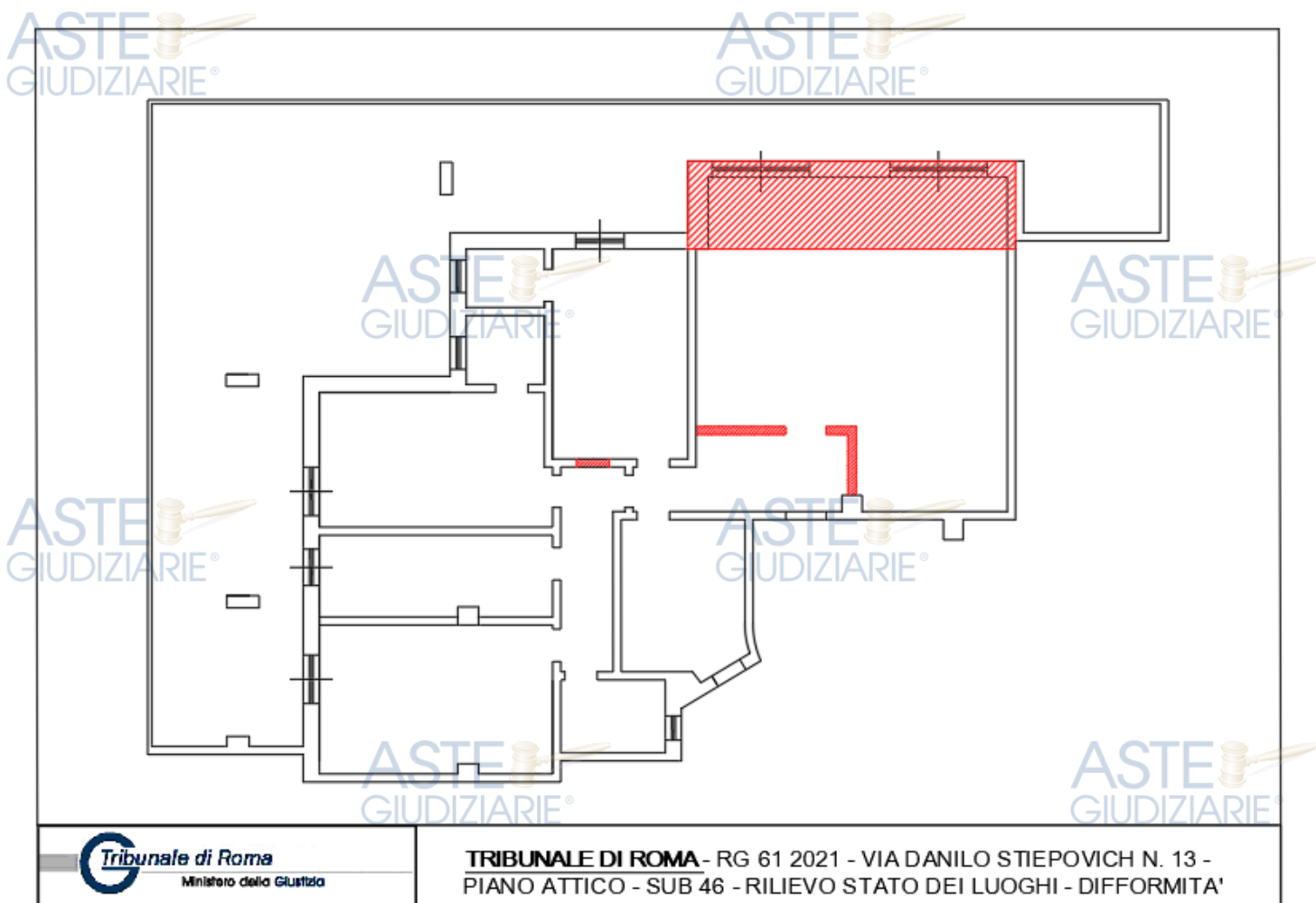
In particolare, è emerso che il complesso edilizio costituito dai fabbricati A1 (ora A) e A2 (ora B), al quale appartiene l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, è stato realizzato in forza della licenza edilizia n. 1811 del 23/12/1970 (progetto prot. n. 54687/1968), e successivamente modificato con variante approvata tramite licenza edilizia n. 1287 del 16/12/1972. Per il fabbricato A2, di cui fa parte l'unità immobiliare sopra menzionata, è stato rilasciato il certificato di abitabilità n. 105 del marzo 1975. I fabbricati risultano realizzati dalla società **** omissis ****. Dalla documentazione istruttoria presente nel fascicolo emerge che la variante al progetto originario è stata richiesta per introdurre una diversa distribuzione interna degli ambienti (con modifica del piano tipo), con conseguenti modifiche ai prospetti, la formazione di scale indipendenti per ciascun fabbricato, nonché l'adattamento del cortile secondario e del piano destinato ad autorimessa.

Si precisa che l'ultimo titolo edilizio utile rilasciato è proprio quello relativo alla variante, e pertanto la verifica di regolarità urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare verrà condotta con riferimento a tale documento progettuale.



Limitatamente all'appartamento oggetto della presente analisi, si rileva che la distribuzione interna riportata negli elaborati grafici di progetto allegati al titolo edilizio risulta conforme alla corrispondente planimetria catastale attualmente in atti. Tuttavia, a seguito del sopralluogo effettuato in loco, è emersa una difformità rispetto a quanto rappresentato. Più precisamente tali difformità corrispondono a:

- una diversa distribuzione degli spazi interni, in particolare nella zona d'ingresso, dove è stato abbattuto il tramezzo originario, con conseguente assorbimento della relativa superficie all'interno del soggiorno. Inoltre, la porta di accesso alla prima delle camere da letto (quella adiacente al soggiorno) è stata spostata: originariamente prevista lungo il corridoio della zona notte, risulta ora collocata nel disimpegno della zona giorno, in posizione immediatamente antecedente al suddetto corridoio;
- estensione della copertura esistente, al fine di uniformare l'involucro edilizio e garantire la continuità architettonica e funzionale del nuovo ambiente così ottenuto. All'interno, sono state eseguite le relative opere di finitura, tra cui la posa della pavimentazione, l'intonacatura delle nuove pareti, l'installazione di infissi esterni, e la modifica degli impianti elettrici e di illuminazione, mediante estensione dei circuiti esistenti e installazione di nuovi punti luce e prese. Dal sopralluogo visivo condotto in loco non sono emerse evidenze di modifiche alle strutture portanti esistenti (travi, pilastri o solai), tali da compromettere l'impianto strutturale originario del fabbricato.



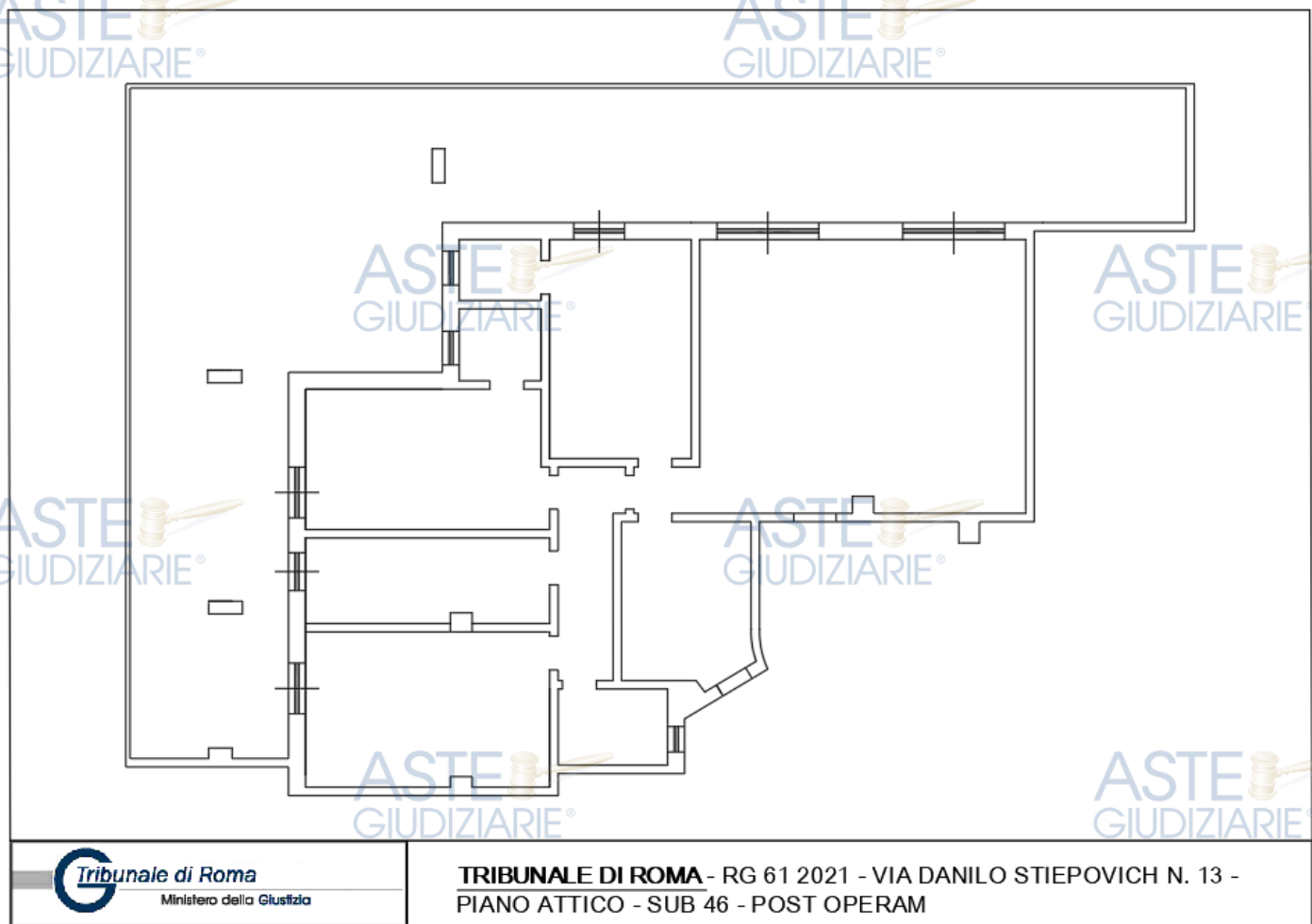
Rispetto a predette difformità, si precisa che le stesse sono essenzialmente riconducibili a due fattispecie diverse, per i quali sussistono condizioni diverse in relazione all'eventuale regolarizzazione.

In particolare:

- le opere consistenti nella demolizione del tramezzo in corrispondenza dell'ingresso e nello spostamento della porta di accesso alla camera adiacente al soggiorno risultano interventi edilizi di manutenzione straordinaria privi di rilevanza strutturale e pertanto regolarizzabili tramite Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria (CILA in sanatoria), ai sensi dell'art. 6-bis co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- le opere relative all'allargamento del soggiorno e la conseguente relativa superfetazione sul balcone sono state eseguite in difformità al permesso a costruire e costituiscono variazione essenziale¹. Tale variazione non risulta essere compatibile con la normativa urbanistica vigente: ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001, l'opera configura un abuso edilizio per il quale è previsto l'obbligo di demolizione e ripristino. Inoltre, l'intervento contrasta con l'art. 43 delle NTA del PRG di Roma Capitale, che disciplina le trasformazioni edilizie del patrimonio esistente, imponendo il rispetto dei parametri urbanistici e tipologici. Non risultando sanabile ex art. 36 del medesimo DPR, si dovrà procedere con la rimozione mediante presentazione di SCIA per intervento di ristrutturazione edilizia con ripristino dello stato conforme.

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che la legittimazione dello stato attuale dei luoghi possa essere conseguita mediante il ripristino della configurazione edilizia autorizzata, limitatamente alle superfetazioni esterne non autorizzate insistenti sul balcone, e, contestualmente, attraverso la regolarizzazione della diversa distribuzione interna rispetto alla planimetria assentita.

¹ nell'ambito delle ristrutturazioni edilizie, non può rientrare nella categoria di restauro conservativo l'intervento di tamponatura effettuato sul balcone, che abbia portato ad un aumento della volumetria dello stesso immobile" (Consiglio di Stato, Sez. II, 19/8/2021, n.5940), atteso che "[g]li abusi relativi alla tamponatura del porticato esterno sono riconducibili alla nozione di variazione essenziale" (T.A.R. Salerno, sez. II, 13/1/2022, n.71)



A tal fine, sarà necessario procedere con la presentazione di una S.C.I.A. per interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/2001, con riferimento ai prospetti esterni.

Le opere previste comprendono:

- rimozione degli infissi esterni;
- rimozione dei pavimenti esistenti;
- demolizione della copertura e della muratura perimetrale abusiva;
- ricostruzione della muratura perimetrale e adeguamento della copertura;
- posa in opera di nuovi pavimenti e infissi;
- esecuzione delle opere di finitura;
- adeguamento dell'impianto elettrico e di illuminazione.

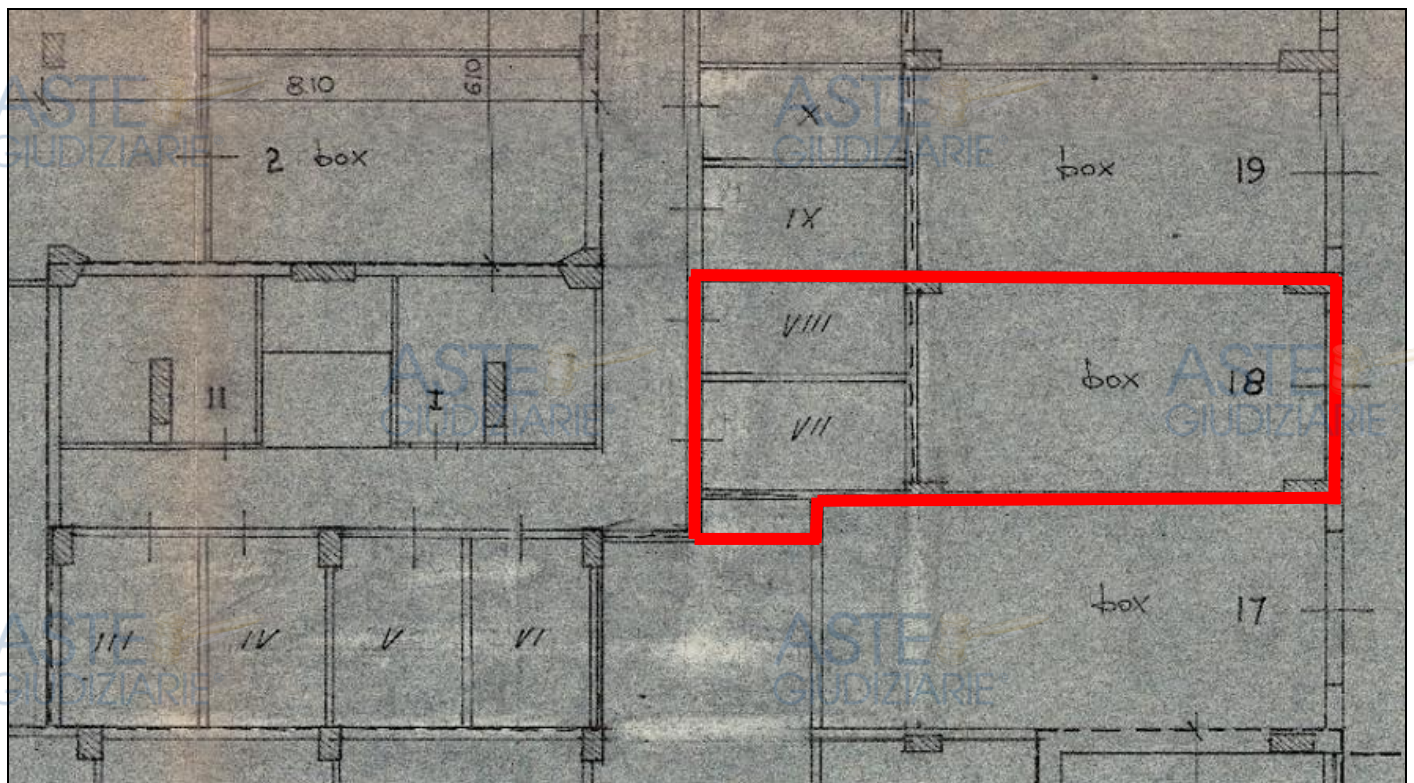
Il costo stimato per l'esecuzione dei suddetti lavori è pari a €. 20.000,00, a cui si aggiungono €. 10.000,00 per oneri professionali (comprensivi di progettazione, direzione lavori, collaudo), per un importo complessivo di €. 30.000,00, da detrarre dal valore finale di stima dell'immobile. Tali oneri includono la regolarizzazione delle opere interne, con riferimento alle opere consistenti nella demolizione del tramezzo in corrispondenza dell'ingresso e nello spostamento della porta di accesso alla camera adiacente al soggiorno, comprensivi di relative pratiche catastali.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 7, PIANO S1

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 8, PIANO S1

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 19, PIANO S1

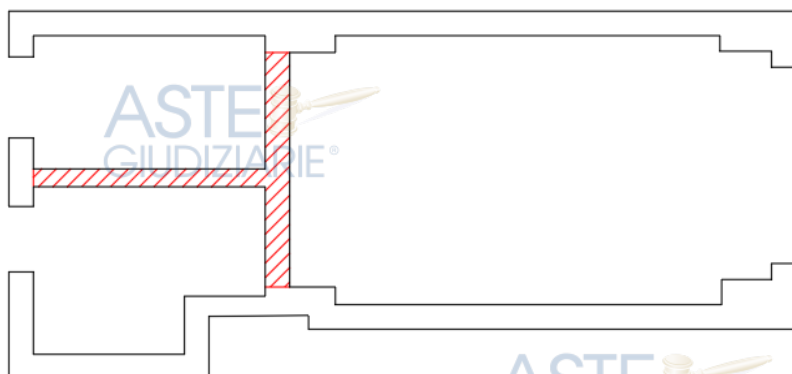
Fatte salve le considerazioni rispetto alla ricostruzione dei titoli edilizi, che si richiama integralmente anche per i beni n. 2, n. 3 e n. 4, si precisa che l'ultimo titolo edilizio utile rilasciato è proprio quello relativo alla variante, e pertanto la verifica di regolarità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari verranno condotte con riferimento a tale documento progettuale. Allo stato attuale, le unità immobiliari risultano modificate rispetto alla configurazione progettuale originaria, in quanto è stato realizzato un unico ambiente mediante l'accorpamento dei beni in argomento, ovvero la cantina n. 7², la cantina n. 8 e il box n. 19³, tutti di proprietà della medesima parte esecutata ed oggetto della procedura, e identificati rispettivamente al subalterno 54, al subalterno 55 e al subalterno 80. I beni hanno pertanto perso la conformazione planimetrica originaria, pur conservando la destinazione d'uso a deposito/garage.



In virtù degli strumenti urbanistici vigenti e tenuto conto della destinazione funzionale omogenea dei cespiti in oggetto (depositi, cantine e autorimesse), è possibile valutare la fusione degli stessi in un unico bene unitario, destinato ad autorimessa, mediante l'accorpamento fisico e funzionale delle superfici oggi frazionate.

² che ha altresì assorbito una porzione residuale del box progettualmente identificato con n. 15.

³ si precisa che il progetto individuava il bene n. 4 come box n. 18 mentre, all'attualità, è identificato come garage interno 19.



Tale operazione non comporterebbe un incremento del carico urbanistico, attesa l'equivalenza funzionale tra locali adibiti a deposito/cantina e autorimesse private, così come desumibile dalle definizioni di cui alla normativa edilizia e alla prassi interpretativa consolidata. Va peraltro evidenziato che il vincolo derivante dall'atto d'obbligo edilizio si applica esclusivamente ai locali ad uso autorimessa e non anche alle cantine o ai

locali accessori, sicché l'incorporazione delle cantine in un nuovo volume unitario destinato ad autorimessa non contrasta con le previsioni dell'atto stesso, né determina un aggravio in termini di standard urbanistici o dotazioni territoriali.

Le opere eseguite risultano riconducibili a interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia), in quanto consistono in modifiche interne di carattere non strutturale, che non comportano aumento di superficie o volume, non modificano la destinazione d'uso e non interessano elementi portanti dell'edificio. Pertanto, in conformità a quanto disposto dall'art. 6-bis, co. 5 del medesimo Testo Unico, è possibile procedere alla regolarizzazione dello stato di fatto mediante la presentazione di una CILA in sanatoria, completa di elaborati grafici, asseverazione tecnica e relativa pratica di aggiornamento catastale (con soppressione dei subb 54, 55 e 80 e creazione del nuovo sub identificativo dello stato variato). Le relative spese, stimate in € 3.500,00, saranno detratte dal prezzo di stima dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, SCALA B, INTERNO 20, PIANO 5, EDIFICIO B

Il regolamento di condominio e le relative tabelle prevedono le seguenti consistenze millesimali relativamente ai beni di proprietà dei debitori ed oggetto della procedura:

- **Bene n. 1** (appartamento interno 20, scala B, fabbricato A2):

TAB A (Proprietà): 17,58

TAB B (Scale): 20,24

TAB C (Ascensore): 31,06

- **Bene n. 2** (cantina interno 7):

TAB A (proprietà): 0,04

TAB D (box auto e cantina): 1,12

- **Bene n. 3** (cantina interno 8):

TAB A (proprietà): 0,04;

TAB B (box auto e cantina): 0,09

- **Bene n. 4** (cantina interno 8):

TAB A (proprietà): 0,82

TAB B (box auto e cantina): 21,12

L'amministrazione condominiale ha comunicato che, alla data del 09/05/2025, emerge una posizione debitoria complessiva riferita a tutti i cespiti staggiti di proprietà pari a €. 33.123,36.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 7, PIANO S1

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 8, PIANO S1

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH N. 13, INTERNO 19, PIANO S1

Si rimanda al bene n. 1.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, suoi dati metri ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperite un'attenta e puntale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Lo scrivente per rendere l'indagine il più accurata possibile, ha assunto informazioni anche presso le Agenzie Immobiliari di zona, quali Tecnocasa, Toscano Immobiliare, Gabetti, ecc., ecc., acquisendo anche informazioni presso la Borsa Immobiliare di Roma, l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma Territorio e la F.I.A.I.P. che divulgano dei listini specifici in materia di valutazioni d'immobili. Si sono così ottenuti una serie di valori di zona che sono stati corretti a seconda della maggiore o minore appetibilità dovuta principalmente al livello di piano, alla distribuzione interna dei vani, al "taglio" (il valore unitario è normalmente inversamente proporzionale alla superficie), allo stato di manutenzione e conservazione ed all'esatta ubicazione nella zona, che tiene conto se la posizione permette di fruire nel miglior modo possibile di tutti i servizi primari e secondari (scuole, asili, uffici, ecc.) e di tutti gli esercizi commerciali, rendendo l'immobile appetibile sotto il profilo della compravendita.

Dalle indagini di mercato è emerso che i prezzi praticati nel Comune di Roma, zona Lido di Ostia Ponente:

- per le compravendite di appartamenti con caratteristiche simili al bene n. 1 (bene n. 2 e bene n. 3, in quanto superfici ragguagliate al bene n.1.) oggetto di valutazione, oscillano tra €/mq 1.650,00 e €/mq 2.400,00 a seconda del taglio. In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, si ritiene equ

- **Bene N° 2** - Cantina sita in Via Danilo Stieповich n. 13, facente parte di un complesso condominiale composto da due fabbricati, denominati A (già A1) e B (già A2), identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1079, particelle 1124 e 1120. Il bene si colloca al piano S1, sulla verticale del fabbricato A, ed è identificato dall'interno 7. È censito al cdf del Comune di Roma al fg 1079 part 1124 sub 54. All'attualità, l'unità immobiliare risulta modificata rispetto alla configurazione progettuale originaria, in quanto è stato realizzato un unico ambiente mediante l'accorpamento con la cantina n. 8 e il box n. 19, entrambi di proprietà della medesima parte eseguita ed oggetto della procedura, e identificati rispettivamente al sub. 55 e al sub. 80. Il bene ha pertanto perso la conformazione planimetrica originaria, pur conservando la destinazione d'uso a deposito. Nella configurazione attuale, l'accesso avviene prioritariamente dal corridoio condominiale situato al piano interrato del fabbricato A1 e, in via subordinata, attraverso il box auto n. 19, che si affaccia sulla viabilità carrabile a servizio del piano interrato del complesso condominiale.
- **Bene N° 3** - Cantina sita in Via Danilo Stieповich n. 13, facente parte di un complesso condominiale composto da due fabbricati, denominati A (già A1) e B (già A2), identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1079, particelle 1124 e 1120. Il bene si colloca al piano S1, sulla verticale del fabbricato A, ed è identificato dall'interno 8. È censito al cdf del Comune di Roma al fg 1079 part 1124 sub 55. All'attualità, l'unità immobiliare risulta modificata rispetto alla configurazione progettuale originaria, in quanto è stato realizzato un unico ambiente mediante l'accorpamento con la cantina n. 7 e il box n. 19, entrambi di proprietà della medesima parte eseguita ed oggetto della procedura, e identificati rispettivamente al subalterno 54 e al subalterno 80. Il bene ha pertanto perso la conformazione planimetrica originaria, pur conservando la destinazione d'uso a deposito. Nella configurazione attuale, l'accesso avviene prioritariamente dal corridoio condominiale situato al piano interrato del fabbricato A1 e, in via subordinata, attraverso il box auto n. 19, che si affaccia sulla viabilità carrabile a servizio del piano interrato del complesso condominiale.
- **Bene N° 4** - Garage sito in Via Danilo Stieповich n. 13, facente parte di un complesso condominiale composto da due fabbricati, denominati A (già A1) e B (già A2), identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1079, particelle 1124 e 1120. Il bene si colloca al piano S1, sulla verticale del fabbricato A, ed è identificato dall'interno 19. Risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1079, particella 1124, sub- 80. Attualmente, l'unità immobiliare si presenta modificata rispetto alla configurazione progettuale originaria, in quanto è stato realizzato un unico ambiente mediante l'accorpamento con le cantine n. 7 e n. 8, anch'esse di proprietà della medesima parte eseguita e comprese nella presente procedura. Tali cantine sono identificate rispettivamente ai subb 54 e 55. Di conseguenza, il bene ha perso la conformazione planimetrica originaria, pur mantenendo la destinazione d'uso a garage. Nella configurazione attuale, l'accesso principale avviene tramite la rampa carrabile del piano interrato, collegata alla viabilità esterna di Via Carlo Marengo di Mor

13, interno 8, Piano S1					
Bene N° 4 - Garage Roma (RM) - Via Danilo Stiepovich n. 13, interno 19 Piano S1	22,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 22.000,00	100,00%	€ 22.000,00
Valore di stima:					€ 461.200,00

Ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto", che il CTU ritiene pari al 10%.

Valore di mercato individuato:		€ 461.200,00
Oneri di regolarizzazione		€ 32.500,00
Riduzione per assenza di vizi:		€ 46.120,00
Valore piena proprietà immobile:		€ 382.580,00
	in c.t.	€ 383.000,00

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche dell'abitazione. Le verifiche circa la legittimità della preesistenza hanno riguardato esclusivamente le unità immobiliari in argomento e non l'intero edificio e le sue parti comuni, ivi compreso il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e i distacchi.

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 _____

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gravina Francesco

Elenco allegati:

1. Allegato n. 1: rilievo fotografico
2. Allegato n. 2: atto notaio Pensabene Perez Giuseppe rep. 16965 del 18/07/1983
3. Allegato n. 3: ispezione ipotecaria sub 46
4. Allegato n. 4: ispezione ipotecaria sub 54
5. Allegato n. 5: ispezione ipotecaria sub 55
6. Allegato n. 6: ispezione ipotecaria sub 80
7. Allegato n. 7: ispezione ipotecaria sub 45
8. Allegato n. 8: nota di trascrizione n. 19739 del 13/10/2016
9. Allegato n. 9: nota di trascrizione n. 9943 del 10/06/2020
10. Allegato n. 10: nota di trascrizione n. 1725 del 10/01/1999
11. Allegato n. 11: nota di trascrizione n. 9048 del 02/07/2018
12. Allegato n. 12: nota di trascrizione n. 12138 del 15/02/2021
13. Allegato n. 13: nota di trascrizione n. 17445 del 13/10/2015
14. Allegato n. 14: nota di trascrizione n. 22186 del 09/11/2016
15. Allegato n. 15: nota di trascrizione n. 54609 del 13/11/1973
16. Allegato n. 16: nota di trascrizione n. 57874 del 11/08/2009
17. Allegato n. 17: nota di trascrizione n. 91083 del 13/10/2023
18. Allegato n. 18: planimetria catastale sub. 46
19. Allegato n. 19: planimetria catastale sub. 54
20. Allegato n. 20: planimetria catastale sub. 55
21. Allegato n. 21: planimetria catastale sub. 80
22. Allegato n. 22: planimetria catastale sub. 27, 78, 79, 81
23. Allegato n. 23: licenze edilizie ed elaborati grafici principali
24. Allegato n. 24: fascicolo progettuale
25. Allegato n. 25: regolamento di condominio (nota di trascrizione n. 32328 del 12/11/2008)
26. Allegato n. 26: posizioni condominiali
27. Allegato n. 27: rilievo bene n.1, bene n. 2, bene n.3 e bene n. 4
28. Allegato n. 28: riscontro ufficio condono
29. Allegato n. 29: certificato di abitabilità
30. Allegato n. 30: visura catastale sub. 46
31. Allegato n. 31: visura catastale sub. 54
32. Allegato n. 32: visura catastale sub. 55
33. Allegato n. 33: visura catastale sub. 80
34. Allegato n. 3

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento sito in Via Danilo Stieповich n. 13, facente parte di un complesso condominiale composto da due fabbricati, denominati A (già A1) e B (già A2), identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1079, particelle 1124 e 1120. Il fabbricato B, al quale appartiene l'unità immobiliare in oggetto, è articolato in due scale, A e B. L'appartamento è situato al quinto piano della Scala B ed è identificato con l'interno n. 20. È censito al cdf del Comune di Roma al fg 1079 part 1120 sub 46, con una consistenza catastale di 9 vani ed una superficie catastale di 162 mq, comprese le aree scoperte. L'accesso all'appartamento avviene direttamente nel soggiorno, che rappresenta l'ambiente principale della zona giorno: è di ampia superficie e funge da spazio di distribuzione verso le altre zone dell'unità abitativa. Il soggiorno ha dimensioni estese e consente la distribuzione verso gli altri ambienti dell'appartamento. Da esso si accede direttamente alla cucina e a un disimpegno che conduce alla zona notte. Il soggiorno dispone inoltre di accesso al balcone esterno. La cucina è separata, dotata di finestra ed è collocata sul fronte opposto rispetto al resto dell'unità. L'unità immobiliare è composta da quattro camere da letto, tre delle quali di superficie principale, mentre la quarta ha dimensioni ridotte. Tutte le camere affacciano sull'esterno e hanno accesso diretto all'ampio balcone continuo, che circonda il perimetro dell'appartamento su due lati. Sono presenti tre bagni. Due di essi sono dotati di accesso diretto da due distinte camere da letto e risultano a uso esclusivo delle stesse. Il terzo bagno è collocato al termine del corridoio della zona notte ed è accessibile da un disimpegno comune. La zona notte è separata dalla zona giorno mediante disimpegno, al netto di una delle camere da letto. La distribuzione interna è articolata in modo da garantire collegamenti diretti tra i locali principali mediante corridoi interni. L'appartamento ha affacci su più lati, con aperture su ogni fronte.
- **Bene N° 2** - Cantina sita in Via Danilo Stieповich n. 13, facente parte di un complesso condominiale composto da due fabbricati, denominati A (già A1) e B (già A2), identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1079, particelle 1124 e 1120. Il bene si colloca al piano S1, sulla verticale del fabbricato A, ed è identificato dall'interno 7. È censito al cdf del Comune di Roma al fg 1079 part 1124 sub 54. All'attualità, l'unità immobiliare risulta modificata rispetto alla configurazione progettuale originaria, in quanto è stato realizzato un unico ambiente mediante l'accorpamento con la cantina n. 8 e il box n. 19, entrambi di proprietà della medesima parte esecutata ed oggetto della procedura, e identificati rispettivamente al sub. 55 e al sub. 80. Il bene ha pertanto perso la conformazione planimetrica originaria, pur conservando la destinazione d'uso a deposito. Nella configurazione attuale, l'accesso avviene prioritariamente dal corridoio condominiale situato al piano interrato del fabbricato A1 e, in via subordinata, attraverso il box auto n. 19, che si affaccia sulla viabilità carrabile a servizio del piano interrato del complesso condominiale.
- **Bene N° 3** - Cantina sita in Via Danilo Stieповich n. 13, facente parte di un complesso condominiale composto da due fabbricati, denominati A (già A1) e B (già A2), identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1079, particelle 1124 e 1120. Il bene si colloca al piano S1, sulla verticale del fabbricato A, ed è identificato dall'interno 8. È censito al cdf del Comune di Roma al fg 1079 part 1124 sub 55. All'attualità, l'unità immobiliare risulta modificata rispetto alla configurazione progettuale originaria, in quanto è stato realizzato un unico ambiente mediante l'accorpamento con la cantina n. 7 e il box n. 19, entrambi di proprietà della medesima parte esecutata ed oggetto della procedura, e identificati rispettivamente al subalterno 54 e al subalterno 80. Il bene ha pertanto perso la conformazione planimetrica originaria, pur conservando la destinazione d'uso a deposito. Nella configurazione attuale, l'accesso avviene prioritariamente dal corridoio condominiale situato al piano interrato del fabbricato A1 e, in via subordinata, attraverso il box auto n. 19, che si affaccia sulla viabilità carrabile a servizio del piano interrato del complesso condominiale.
- **Bene N° 4** - Garage sito in Via Danilo Stieповich n. 13, facente parte di un complesso condominiale composto da due fabbricati, denominati A (già A1) e B (già A2), identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1079, particelle 1124 e 1120. Il bene si colloca al piano S1, sulla verticale del fabbricato A, ed è

identificato dall'interno 19. Risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1079, particella 1124, sub- 80. Attualmente, l'unità immobiliare si presenta modificata rispetto alla configurazione progettuale originaria, in quanto è stato realizzato un unico ambiente mediante l'accorpamento con le cantine n. 7 e n. 8, anch'esse di proprietà della medesima parte esecutata e comprese nella presente procedura. Tali cantine sono identificate rispettivamente ai subb 54 e 55. Di conseguenza, il bene ha perso la conformazione planimetrica originaria, pur mantenendo la destinazione d'uso a garage. Nella configurazione attuale, l'accesso principale avviene tramite la rampa carrabile del piano interrato, collegata alla viabilità esterna di Via Carlo Marengo di Moriondo, civici 71 e 73. In via subordinata, è possibile accedere all'unità anche attraverso le cantine n. 7 e n. 8, tramite il corridoio condominiale del piano interrato del fabbricato A1.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 61/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Danilo Stieповich n. 13, scala B, interno 20, piano 5, Edificio B		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1079, Part. 1120, Sub. 46, Zc. 7, Categoria A2	Superficie	217,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in condizioni mediocri, con evidenti segni di trascuratezza. Gli esterni mostrano deterioramento e mancanza di manutenzione, mentre gli impianti appaiono datati. Internamente, le finiture sono vetuste, il parquet usurato e gli ambienti risultano generalmente disordinati. I bagni sono obsoleti e necessitano di rinnovamento. In generale, l'abitazione richiede interventi di ristrutturazione e ammodernamento per ripristinare la piena funzionalità.		
Descrizione:	Appartamento sito in Via Danilo Stieповich n. 13, facente parte di un complesso condominiale composto da due fabbricati, denominati A (già A1) e B (già A2), identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1079, particelle 1124 e 1120. Il fabbricato B, al quale appartiene l'unità immobiliare in oggetto, è articolato in due scale, A e B. L'appartamento è situato al quinto piano della Scala B ed è identificato con l'interno n. 20. È censito al cdf del Comune di Roma al fg 1079 part 1120 sub 46, con una consistenza catastale di 9 vani ed una superficie catastale di 162 mq, comprese le aree scoperte. L'accesso all'appartamento avviene direttamente nel soggiorno, che rappresenta l'ambiente principale della zona giorno: è di ampia superficie e funge da spazio di distribuzione verso le altre zone dell'unità abitativa. Il soggiorno ha dimensioni estese e consente la distribuzione verso gli altri ambienti dell'appartamento. Da esso si accede direttamente alla cucina e a un disimpegno che conduce alla zona notte. Il soggiorno dispone inoltre di accesso al balcone esterno. La cucina è separata, dotata di finestra ed è collocata sul fronte opposto rispetto al resto dell'unità. L'unità immobiliare è composta da quattro camere da letto, tre delle quali di superficie principale, mentre la quarta ha dimensioni ridotte. Tutte le camere affacciano sull'esterno e hanno accesso diretto all'ampio balcone continuo, che circonda il perimetro dell'appartamento su due lati. Sono presenti tre bagni. Due di essi sono dotati di accesso diretto da due distinte camere da letto e risultano a uso esclusivo delle stesse. Il terzo bagno è collocato al termine del corridoio della zona notte ed è accessibile da un disimpegno comune. La zona notte è separata dalla zona giorno mediante disimpegno, al netto di una delle camere da letto. La distribuzione interna è articolata in modo da garantire collegamenti diretti tra i locali principali mediante corridoi interni. L'appartamento ha affacci su più lati, con aperture su ogni fronte.		

bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Danilo Stieповich n. 13 interno 7 Piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1079, Part. 1124, Sub. 54, Zc. 7, Categoria C2	Superficie	1,10 mq
Stato conservativo:	Nella considerazione che la configurazione geometrica del bene è stata alterata, all'attualità lo stato conservativo dell'immobile risulta mediocre. Le murature interne sono al grezzo, prive di finiture, con impianto elettrico a vista. L'ambiente è scarsamente illuminato e adibito a deposito, con ingente presenza di scatoloni, oggetti accatastati e arredi dismessi, in condizioni di disordine generale. Non si rilevano segni evidenti di degrado strutturale, ma lo stato complessivo richiede interventi di riordino e pulizia.		
Descrizione:	Cantina sita in Via Danilo Stieповich n. 13, facente parte di un complesso condominiale composto da due fabbricati, denominati A (già A1) e B (già A2), identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1079, particelle 1124 e 1120. Il bene si colloca al piano S1, sulla verticale del fabbricato A, ed è		

ASTE GIUDIZIARIE®	identificato dall'interno 7. È censito al cdf del Comune di Roma al fg 1079 part 1124 sub 54. All'attualità, l'unità immobiliare risulta modificata rispetto alla configurazione progettuale originaria, in quanto è stato realizzato un unico ambiente mediante l'accorpamento con la cantina n. 8 e il box n. 19, entrambi di proprietà della medesima parte esecutata ed oggetto della procedura, e identificati rispettivamente al sub. 55 e al sub. 80. Il bene ha pertanto perso la conformazione planimetrica originaria, pur conservando la destinazione d'uso a deposito. Nella configurazione attuale, l'accesso avviene prioritariamente dal corridoio condominiale situato al piano interrato del fabbricato A1 e, in via subordinata, attraverso il box auto n. 19, che si affaccia sulla viabilità carrabile a servizio del piano interrato del complesso condominiale.
-------------------	---

Bene N° 3 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Danilo Stieповich n. 13, interno 8, Piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1079, Part. 1124, Sub. 55, Zc. 7, Categoria C2	Superficie	1,00 mq
Stato conservativo:	Attualmente, l'immobile si presenta in condizioni conservative mediocri, anche a seguito delle modifiche apportate alla configurazione geometrica originaria. Le murature interne sono lasciate al grezzo, prive di finiture, e l'impianto elettrico risulta completamente a vista. L'ambiente, scarsamente illuminato, è utilizzato come deposito e si caratterizza per un marcato disordine, con numerosi scatoloni, oggetti accatastati e arredi dismessi. Pur non riscontrandosi segni evidenti di degrado strutturale, lo stato generale dell'immobile necessita di interventi di pulizia, sgombero e riordino.		
Descrizione:	Cantina sita in Via Danilo Stieповich n. 13, facente parte di un complesso condominiale composto da due fabbricati, denominati A (già A1) e B (già A2), identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1079, particelle 1124 e 1120. Il bene si colloca al piano S1, sulla verticale del fabbricato A, ed è identificato dall'interno 8. È censito al cdf del Comune di Roma al fg 1079 part 1124 sub 55. All'attualità, l'unità immobiliare risulta modificata rispetto alla configurazione progettuale originaria, in quanto è stato realizzato un unico ambiente mediante l'accorpamento con la cantina n. 7 e il box n. 19, entrambi di proprietà della medesima parte esecutata ed oggetto della procedura, e identificati rispettivamente al subalterno 54 e al subalterno 80. Il bene ha pertanto perso la conformazione planimetrica originaria, pur conservando la destinazione d'uso a deposito. Nella configurazione attuale, l'accesso avviene prioritariamente dal corridoio condominiale situato al piano interrato del fabbricato A1 e, in via subordinata, attraverso il box auto n. 19, che si affaccia sulla viabilità carrabile a servizio del piano interrato del complesso condominiale.		

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Danilo Stieповich n. 13 interno 19, Piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1079, Part. 1124, Sub. 80, Zc. 7, Categoria C6	Superficie	22,00 mq
Stato conservativo:	Attualmente, l'immobile si presenta in condizioni conservative complessivamente mediocri, anche in conseguenza delle modifiche apportate rispetto alla configurazione geometrica originaria. Le murature interne risultano al grezzo, prive di intonaci e finiture, mentre l'impianto elettrico è interamente a vista, privo di canalizzazioni protettive. L'ambiente è poco illuminato e attualmente adibito a locale di deposito, in uno stato di evidente disordine, con la presenza diffusa di scatoloni, oggetti accatastati e arredi dismessi. Pur non rilevandosi fenomeni di degrado strutturale apparente, lo stato d'insieme evidenzia la necessità di interventi di pulizia, sgombero e riordino per il ripristino di una condizione funzionale e decorosa dell'unità immobiliare.		
Descrizione:	Garage sito in Via Danilo Stieповich n. 13, facente parte di un complesso condominiale composto da due fabbricati, denominati A (già A1) e B (già A2), identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1079, particelle 1124 e 1120. Il bene si colloca al piano S1, sulla verticale del fabbricato A, ed è identificato dall'interno 19. Risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1079, particella 1124, sub- 80. Attualmente, l'unità immobiliare si presenta modificata rispetto alla configurazione progettuale originaria, in quanto è stato realizzato un unico ambiente mediante		

l'accorpamento con le cantine n. 7 e n. 8, anch'esse di proprietà della medesima parte esecutata e comprese nella presente procedura. Tali cantine sono identificate rispettivamente ai subb 54 e 55. Di conseguenza, il bene ha perso la conformazione planimetrica originaria, pur mantenendo la destinazione d'uso a garage. Nella configurazione attuale, l'accesso principale avviene tramite la rampa carrabile del piano interrato, collegata alla viabilità esterna di Via Carlo Marengo di Moriondo, civici 71 e 73. In via subordinata, è possibile accedere all'unità anche attraverso le cantine n. 7 e n. 8, tramite il corridoio condominiale del piano interrato del fabbricato A1.