

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Blasi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 825/2023 del R.G.E.
promossa da

Codice fiscale:

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA TRIBIANO N.6-8, interno 1, piano S1-T-1	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Tribiano 6	4
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA TRIBIANO N.6-8, interno 1, piano S1-T-1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Tribiano 6	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA TRIBIANO N.6-8, interno 1, piano S1-T-1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Tribiano 6	6
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA TRIBIANO N.6-8, interno 1, piano S1-T-1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Tribiano 6	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA TRIBIANO N.6-8, interno 1, piano S1-T-1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Tribiano 6	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA TRIBIANO N.6-8, interno 1, piano S1-T-1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Tribiano 6	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA TRIBIANO N.6-8, interno 1, piano S1-T-1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Tribiano 6	9
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA TRIBIANO N.6-8, interno 1, piano S1-T-1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Tribiano 6	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA TRIBIANO N.6-8, interno 1, piano S1-T-1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Tribiano 6	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA TRIBIANO N.6-8, interno 1, piano S1-T-1	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Tribiano 6	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA TRIBIANO N.6-8, interno 1, piano S1-T-1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Tribiano 6	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA TRIBIANO N.6-8, interno 1, piano S1-T-1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Tribiano 6	13
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA TRIBIANO N.6-8, interno 1, piano S1-T-1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Tribiano 6	14
Normativa urbanistica.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA TRIBIANO N.6-8, interno 1, piano S1-T-1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Tribiano 6	14
Regolarità edilizia.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA TRIBIANO N.6-8, interno 1, piano S1-T-1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Tribiano 6	16
Vincoli od oneri condominiali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA TRIBIANO N.6-8, interno 1, piano S1-T-1	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Tribiano 6	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto 1	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 825/2023 del R.G.E.....	21
Lotto 1	21

All'udienza del 13/03/2024, il sottoscritto Arch. Di Blasi Francesco, con studio in Via Quinto Fabio Pittore, 13 - 00136 - Roma (RM), email f-dibiasi@libero.it, PEC fr.dibiasi@pec.archrm.it, Tel. 06 35404342, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA TRIBIANO N.6-8, interno 1, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Tribiano 6

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TRIBIANO N.6-8, INTERNO 1, PIANO S1-T-1

Appartamento collocato in villino a schiera distinto con il numero interno1 individuato al catasto fabbricati del Comune di Roma al Foglio 61 Part. 1016 sub. 10, Via Tribiano 6, ricadente nel territorio del Municipio XV. Il bene staggiato sviluppante su tre piani, interrato, terreno, primo o sottotetto collegati tramite scala interna, è composto da: locale taverna, angolo cottura, bagno e deposito al piano S1 (si segnala che il bene 2 "locale box" è stato funzionalmente e strutturalmente inglobato nel locale taverna); locale soggiorno, camera, bagno e due balconi con piccola corte esclusiva esterna al piano terra; due camere da letto realizzate nel piano primo o sottotetto. Il tutto per una superficie commerciale di mq 76,94 con esclusione della superficie dell'ex box auto ora inglobato al locale taverna del piano S1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TRIBIANO 6

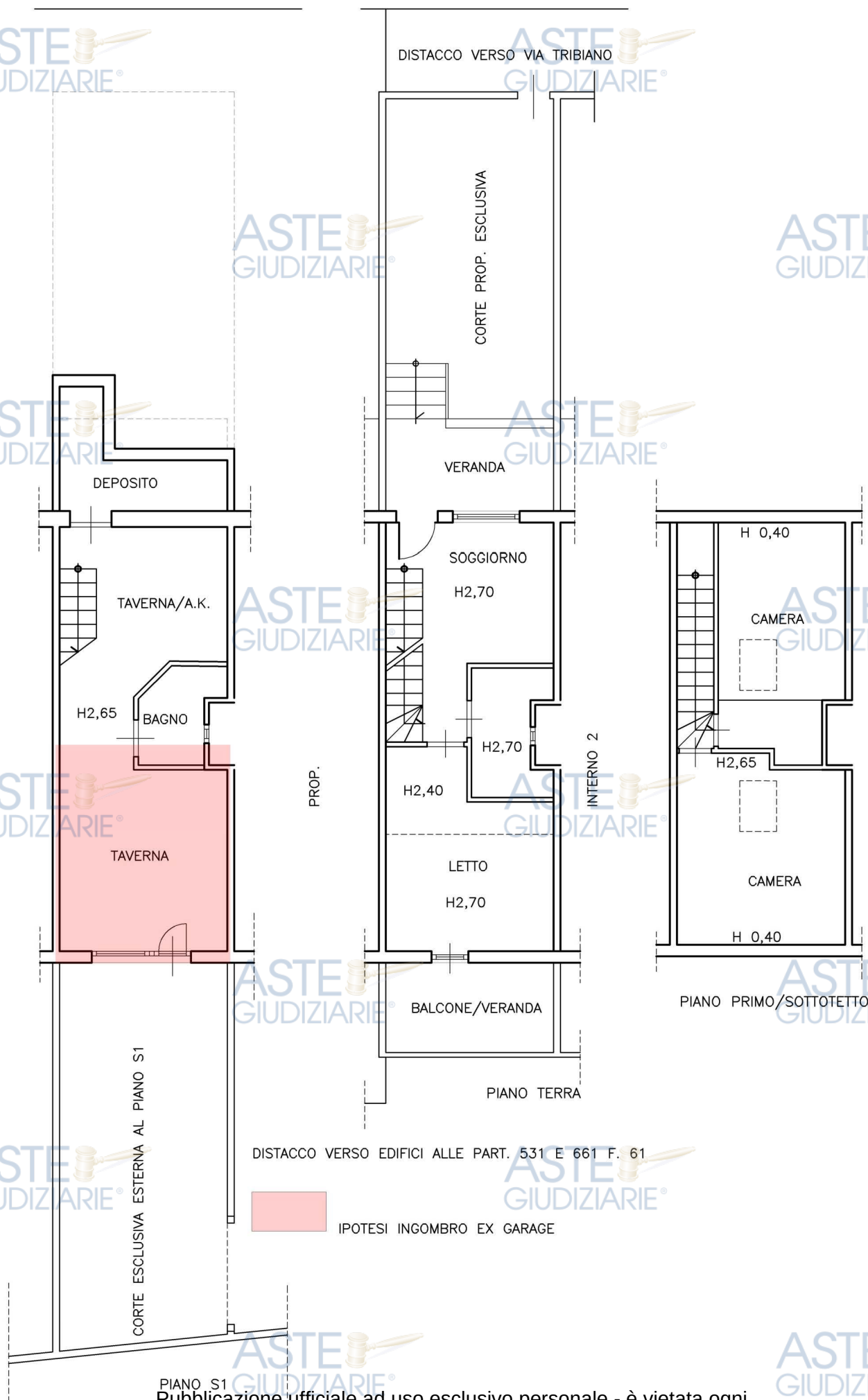
Il locale garage urbanisticamente e catastalmente individuato come struttura autonoma risulta alla data odierna funzionalmente e strutturalmente inglobato nel locale taverna del bene 1. Catastalmente risulta individuato al Foglio 62 particella 1016 sub. 18 graffato al sub 9 corte esterna. La superficie commerciale della porzione di taverna in precedenza "garage" comprensiva della quota area esterna di manovre è di circa mq 15,92.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

DESCRIZIONE DEI BENI COME MEGLIO EVIDENZIATO NEL RILIEVO IN ALLEGATO





LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA TRIBIANO N.6-8, interno 1, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Tribiano 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TRIBIANO N.6-8, INTERNO 1, PIANO S1-T-1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TRIBIANO 6

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 TRIBIANO N.6-8, INTERNO 1, PIANO S1-T-1

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime patrimoniale è desunto dalla dichiarazione fornita dall'esecutata in sede di stipula atto compravendita
Notaio Forcella di Roma del 24/11/2005 rep. 12182
ALLEGATO A - ATTO DI ACQUISTO

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TRIBIANO 6

VEDI BENE 1

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TRIBIANO N.6-8, INTERNO 1, PIANO S1-T-1

Appartamento individuato con l'interno 1 al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 61 particella 1016 sub. 10 e sub. 2 graffiati, sviluppante su tre piani S1, T e sottotetto confinante nel suo insieme con: distacco su Via Tribiano, edificio interno 2 sub. 3 del F. 61 part. 1016; distacco verso edifici individuati alle particelle 531 e 661 del foglio 61; edificio individuato alla particella 1017 del foglio 61 salvo altri e più esatti confini.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TRIBIANO 6

VEDI BENE 1

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TRIBIANO N.6-8, INTERNO 1, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
TAVERNA - CON ESCLUSIONE CONSISTENZIALE GARAGE	16,50 mq	20,80 mq	0,60	12,48 mq	2,65 m	S1
DEPOSITO	5,50 mq	7,20 mq	0,40	2,88 mq	1,80 m	S1
ABITAZIONE	29,20 mq	36,50 mq	1	36,50 mq	2,70 m	TERRA
LOGGE	15,00 mq	15,00 mq	0,40	3,00 mq	2,70 m	TERRA
SOTTOTETTO H-MEDIA	26,50 mq	33,40 mq	0,50	16,70 mq	1,70 m	SOTTOTETTO
Giardino	26,90 mq	26,90 mq	0,20	5,38 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				76,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,94 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo del 07/05/2024 - il verbale di sopralluogo verrà depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TRIBIANO 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
LOCALE EX GARAGE ORA TAVERNA	14,10 mq	15,70 mq	0,60	9,42 mq	2,65 m	S1
AREA GIARDINATA	32,50 mq	32,50 mq	0,20	6,50 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				15,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,92 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

VEDI BENE 1

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TRIBIANO N.6-8, INTERNO 1, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/05/2005 al 24/11/2005 -	(CF)	Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 1016, Sub. 10 Categoria A7 Cl.04, Cons. 3,5 Superficie catastale TOTALE 57 MQ TOTALE ESCLUSO AREE SCOPERTE 56 MQ mq Rendita € 524,20 Piano S1-T-1 Graffato 2
Dal 24/11/2005 al 23/07/2024 (	)	Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 1016, Sub. 10, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 3,5 Superficie catastale TOTALE 57 MQ TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE 56 MQ mq Rendita € 524,20 Piano S1-T-1 Graffato 2

ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TRIBIANO 6

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/05/2005 al 24/11/2005 -	, sede in) - c. f.	Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 1016, Sub. 18, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12 Superficie catastale 16 mq Rendita € 64,45 Piano S1 Graffato 9
Dal 24/11/2005 al 26/09/2024	) - c. f.	Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 1016, Sub. 18, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 16 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 75,20 Piano S1 Graffato 9

ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TRIBIANO N.6-8, INTERNO 1, PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	61	1016	10	6	A7	4	3,5	TOTALE 57 MQ TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE 56 MQ mq	524,2 €	S1-T-1	2

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La scheda estratta in data 18/03/2024 descrive lo stato catastale come villino su tre piani collegati tramite scala interna così composto:

- Piano S1 – locale cantina e locale lavatoio confinanti con locale box auto (altro subalterno pignorato) e intercapedine;
- Piano terra – ingresso da veranda - quest'ultima con accesso tramite corte esclusiva - su locale soggiorno pranzo con angolo cottura, locale bagno e letto, balcone;
- Piano primo “soffitta” – unico locale illuminato da finestre a soffitto posto al centro delle falde dei tetti.

La reale situazione dello stato dei luoghi verificata in sede di sopralluogo del 07/05/24 è la seguente:

- Piano S1 – il locale taverna ha funzionalmente e strutturalmente inglobato il locale box auto (altro subalterno pignorato) nel locale è stato inoltre realizzato un angolo cottura, realizzazione di un locale bagno a posto del lavatoio;
- Piano terra – nel locale soggiorno/pranzo non è più rinvenibile il locale angolo cottura;
- Piano primo “soffitta” – il locale è stato ampliato sino al confine con le imposte del tetto ed è stato frazionato in due locali.

Tutte le procedure tecniche necessarie per la regolarizzazione urbanistica del bene e per la sua corretta identificazione planimetrica catastale con i conseguenziali oneri saranno a carico del futuro aggiudicatario. In sede di valutazione si è tenuto conto degli oneri sopra riportati con il coefficiente correttivo K2.

ALLEGATO D - PLANIMETRIA CATASTALE

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TRIBIANO 6

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	61	1016	18	6	C6	13	16 mq	20 mq	75,2 €	S1	9

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il locale garage urbanisticamente e catastalmente individuato come struttura autonoma risulta alla data odierna funzionalmente e strutturalmente inglobato nel locale taverna.

In sede di valutazione per tenere in considerazione gli oneri necessari alla corretta definizione urbanistica del bene oggetto di esecuzione ed alle criticità segnalate si è ritenuto congruo applicare al valore di stima un coefficiente riduttivo K2 - riduzione già considerata nel bene 1 - costo comprensivo degli oneri tecnici per il conseguimento dei titoli urbanistici, la regolarizzazione delle problematiche evidenziate e/o l'eventuale rimozione o ripristino nonché le relative variazioni catastali che saranno a cura, spese e totale carico degli aggiudicatari.

ALLEGATO D - PLANIMETRIA CATASTALE

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TRIBIANO N.6-8, INTERNO 1, PIANO S1-T-1

Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – MEDIOCRE;
- Componenti interne appartamento - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, infissi interni ed esterni) e impiantistiche (idrico, termico ed elettrico) – MEDIOCRE.

ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TRIBIANO 6

VEDI BENE 1

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TRIBIANO N.6-8, INTERNO 1, PIANO S1-T-1

L'atto di compravendita Notaio Forcella di Roma del 24/11/2005 rep. 12182 non riportata Servitù, censi, livelli o usi civici. Con esclusione di quanto riportato all'art. 2 del citato atto che testualmente cita "sotto il giardino oggetto del presente atto (foglio 61, particella 1016 sub. 1) corre un cavidotto di uso comune dell'intero fabbricato e che sotto la corte annessa al box auto in oggetto (foglio 61, particella 1016 sub. 9) corre la fognatura condominiale".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TRIBIANO 6

VEDI BENE 1

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TRIBIANO N.6-8, INTERNO 1, PIANO S1-T-1

Unità immobiliare su tre piani facente parte di una costruzione con tipologia a schiera composta da sette unità immobiliari autonome. Il bene staggito individuato con l'interno 1 è sito in Roma Via Tribiano 6.

Il villino int. 1 ha struttura portante in cemento armato con tamponature esterne del tipo tradizionale in laterizio con entrambe le facce intonacate con intonaco del tipo civile.

Il tetto a due falde simmetriche da analisi visiva parrebbe realizzato con struttura in cemento armato e rivestito con tegole tipo portoghese. Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e sono tutti protetti esternamente da grate in ferro. Le pavimentazioni del piano S1 sono in monocottura di ceramica chiara così come i rivestimenti dell'angolo cottura, al piano terra ed al piano sotto tetto in parquet e in monocottura di ceramica per i bagni. La scala interna in ferro ha gradini in legno senza sottogradi. Le porte sono in legno massello sempre in essenza di rovere. I sanitari dei bagni sono del tipo ordinario da cantiere. L'impiantistica generale da stima visiva non manifesta cenni di particolare degrado. L'impianto di riscaldamento è autonomo con riscaldamento a piastre radianti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TRIBIANO 6

VEDI BENE 1

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TRIBIANO N.6-8, INTERNO 1, PIANO S1-T-1

L'immobile risulta occupato dal debitore Sig.ra e dal coniuge e dal loro nucleo familiare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TRIBIANO 6

L'immobile risulta occupato dal debitore Sig.ra e dal coniuge e dal loro nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TRIBIANO N.6-8, INTERNO 1, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/04/1993	A IL E NATO A IL - TERRENO FOGLIO 61 PARTICELLA 994 Codice Fiscale/P.IVA:	SUCCESSIONE EREDITARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/03/2004	A IL - TERRENO FOGLIO 61 PARTICELLA 994 Codice	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Fiscale/P.IVA:	NAOTAIO PETTINACCI PAOLO MARIA	04/02/2004	205493	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/05/2004	SOCIETA' CON SEDE IN Codice Fiscale/P.IVA:	ATTO DI COMPRAVENDITA TERRENO AL FOGLIO 61 PARTICELLA 994			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FORCELLA MARCO	28/05/2004	10840	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 24/11/2005	A ROMA IL Codice Fiscale/P.IVA:	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FORCELLA MARCO	24/11/2005	12182	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Trattasi di edificio realizzato da impresa di costruzione su terreno acquistato in data 28/05/2004. Il lotto di terreno - su cui risulta edificato l'immobile che ha generato l'ente urbano alla particella 1016 - in precedenza risultava individuato al catasto terreni al foglio 61 part. 994 e dal 23/01/1971 risulta di proprietà del Sig. nato a [] il per averlo acquistato con atto del Notaio Erminio CAMPANINI da Tivoli rep. 8174.

Ai Sig.ri nata a il e nato a il - il terreno foglio 61 particella 994 è pervenuto per successione ereditaria in morte di

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TRIBIANO 6

VEDI BENE 1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TRIBIANO N.6-8, INTERNO 1, PIANO S1-T-1

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 1 il 03/08/2023

Reg. gen. 101657 - Reg. part. 75021

Quota: 1/1

A favore di .

Contro

Annotazioni a iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA**

Iscritto a ROMA il 22/06/2007

Reg. gen. 115033 - Reg. part. 43308

Quota: 115000

A favore di BANCA DI ROMA SPA

Contro

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3, comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati

possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO F - ELENCO DELLE FORMALITA'

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TRIBIANO 6

Oneri di cancellazione

VEDI BENE 1

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TRIBIANO N.6-8, INTERNO 1, PIANO S1-T-1

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città della trasformazione) Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita [Zone O del P.R.G. previgente]" articoli 56 e 62.

specificatamente:

-art. - 56 Definizioni, obiettivi e componenti;

-art. - 62 Ambiti e pianificazione particolareggiata definitiva.

Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio; Paesaggio degli Insediamenti Urbani;

Aree urbanizzate; Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano; Schema del Piano Regionale dei Parchi; Proposta comunale di recepimento del PTP - parzialmente accolta con prescrizione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TRIBIANO 6

VEDI BENE 1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TRIBIANO N.6-8, INTERNO 1, PIANO S1-T-1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'edificio è stato realizzato con permesso di costruire n. 624 del 26/maggio/2004 istanza n. 1706/04 prot. 33140 e DIA prot. 11575 del 22/03/2005. Le opere risultano ultimate in data 27/10/2005 con comunicazione effettuata presso il Comune di Roma – Municipio XX – in data 27 ottobre 2005 prot. 43738.

Si segnala che mentre per permesso di costruire n. 624/2004 è stato possibile visionare gli atti per la DIA prot. 11575/2005 il Municipio con prot. 45110/2024 comunica che gli atti non sono più reperibili.

In data 17 novembre 2005 al prot. 76373 del Dipartimento IX è stata depositata la richiesta del certificato di agibilità.

Il permesso di costruire n. 624/2004 per l'appartamento staggito prevede:

Al piano S1 – un locale cantina di forma regolare con scala di collegamento al piano terra, ed un locale garage diviso dal locale cantina con tramezzo senza aperture;

Al piano terra – locale soggiorno pranzo con angolo cottura, letto, bagno areato da piccola chiostrina interna scala di collegamento interna e due balconi;

Al piano primo o sottotetto unico locale ad uso soffitta di forma regolare della dimensione di circa metri 3,75 x

9,35, compartimentato tramite tramezzo e porta dal locale vano scala interno.

La reale situazione è la seguente:

Al piano S1 – il locale taverna ha funzionalmente e strutturalmente inglobato il locale garage, nel locale è stato realizzato un angolo cottura e un locale bagno, sono state apportate alcune modifiche distributive interne e alcune modifiche alla facciata con inserimento al posto della basculante box di una finestra e di una porta finestra, inoltre a distacco verso Via Tribiano è stato realizzato un locale deposito;

Al piano terra – nel locale soggiorno/pranzo non è più rinvenibile il locale angolo cottura, camera, bagno;

Al piano primo o sottotetto – risultano realizzate due camere da letto.

Nota sulla irreperibilità DIA prot. 11575/2005. Si segnala che alcune opere interne potrebbero essere già state segnalate con la citata DIA in quanto riportate nella scheda catastale e precisamente ambiente del locale lavatoio al piano S1 1 locale deposito/intercapedine.

In conclusione

La modifica effettuata al piano S1 è ritenuta urbanisticamente rilevante (cambio di destinazione d'uso tra una categoria funzionale all'altra) e attualmente non sanabile per i combinati disposti del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, le NTA del PRG vigente e la mancanza di normativa specifica sul recupero seminterrati da parte della Regione Lazio.

Per il cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitativo del locale sottotetto, il futuro aggiudicatario potrà con i limiti imposti dalla legge Regionale 13/2009 e nello specifico in quanto riportato l'art. 2, della citata legge, tentare di regolarizzare a suo rischio, cura e spese l'illecito urbanistico.

Pertanto l'eventuale aggiudicatario, considerate tutte le criticità sopra elencate, dovrà a proprie cure e spese regolarizzazione le problematiche urbanistiche e catastali evidenziate e/o procedere all'eventuale rimozione o ripristino del bene come assentito urbanisticamente, nonché procedere a tutte le relative procedure tecniche necessarie per la regolarizzazione urbanistica del bene, tutti i conseguenziali oneri saranno a rischio e carico del futuro aggiudicatario.

In sede di valutazione per tenere in considerazione gli oneri necessari alla corretta definizione urbanistica del bene oggetto di esecuzione ed alle criticità segnalate si è ritenuto congruo applicare al valore di stima un coefficiente riduttivo K2 stimato prudenzialmente in circa euro 15.000,00, costo comprensivo degli oneri tecnici per il conseguimento dei titoli urbanistici, la regolarizzazione delle problematiche evidenziate e/o l'eventuale rimozione o ripristino nonché le relative variazioni catastali che saranno a cura, spese e totale carico degli aggiudicatari.

ALLEGATO G -URBANISTICA

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

NOTA

Il bene staggito dispone di riscaldamento autonomo, non è stato possibile reperire il libretto della caldaia aggiornato con le dovute verifiche di manutenzione. Pertanto in mancanza dei documenti compilati in tutte le loro parti non è stato possibile produrre ed inoltrare il relativo certificato di prestazione energetica a causa assenza dei dati necessari ed obbligatori richiesti dalla Deliberazione della Giunta Regionale 20 febbraio 2018, n. 104 pubblicata sul BURL n. 19, supplemento n. 1 del 6 marzo 2018. Si segnala inoltre che per la specificità dell'impianto (impianto presente) non è stato possibile compilare la dichiarazione di "non presenza impianto" che avrebbe permesso il deposito dell'APE sul portale ENEA.LAZIO.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TRIBIANO 6

VEDI BENE 1

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TRIBIANO N.6-8, INTERNO 1, PIANO S1-T-1

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

L'amministratore pro tempore in data 23/09/24 comunica di non essere in possesso del regolamento di condominio in quanto a suo parere non è mai stato depositato e trasmette preventivo di gestione ordinaria 2024, da cui si evince che sui beni oggetto di esecuzione – appartamento e box – vengono attribuiti i seguenti millesimi:

1. Villino 1 m/m 117,395;
2. Box 1 m/m 21,232

Si segnala che dalla lettura dell'atto di compravendita Notaio Forcella di Roma del 24/11/2005 rep. 12182 all'art. 2 il Notaio testualmente cita "la vendita è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui le porzioni immobiliari in oggetto attualmente si trovano, con tutti gli accessori di legge, nonché tutti i diritti ed obblighi, annessi e connessi, usi, diritti, servitù, adiacenze e pertinenze, derivanti per legge e dal Regolamento di Condominio che, con unite le relative tabelle millesimali, trovasi allegato sotto la lettera "A" al precedente atto a mio rogito in data 21 ottobre 2005 rep. 12084" pertanto l'aggiudicazione dei beni oggetto di pignoramento verrà effettuata con tutti gli annessi, usi, diritti, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, comuni e servitù, attive e passive, se vi sono e come sono, nulla escluso o riservato e come meglio riportato nel citato articolo.

ALLEGATO H - CONDOMINIO

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TRIBIANO 6

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

VEDI BENE 1

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la tipologia dell'edificio e per l'inglobamento strutturale e funzionale al locale taverna si è proceduto alla formazione di un unico lotto, salvo diversa decisione del G.E.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA TRIBIANO N.6-8, interno 1, piano S1-T-1
Appartamento collocato in villino a schiera distinto con il numero interno1 individuato al catasto fabbricati del Comune di Roma al Foglio 61 Part. 1016 sub. 10, Via Tribiano 6, ricadente nel territorio del Municipio XV. Il bene staggito sviluppante su tre piani, interrato, terreno, primo o sottotetto collegati tramite scala interna, è composto da: locale taverna, angolo cottura, bagno e deposito al piano S1 (si segnala che il bene 2 "locale box" è stato funzionalmente e strutturalmente inglobato nel locale taverna); locale soggiorno, camera, bagno e due balconi con piccola corte esclusiva esterna al piano terra; due camere da letto realizzate nel piano primo o sottotetto. Il tutto per una superficie

commerciale di mq 76,94 con esclusione della superficie dell'ex box auto ora inglobato al locale taverna del piano S1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 1016, Sub. 10, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 2

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

Valore di stima del bene: € 140.000,00

La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;

I valori ricavati dalle indagini di mercato sopra elencate sono comparati e mediati con i valori ricavati dalle seguenti ulteriori fonti:

- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);

- Borsino immobiliare di Roma;

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione media di € 1855,00 arrotondata per difetto;

B - La banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) secondo semestre 2023, corrispondente ad una quotazione massima di euro 2.200,00 al mq;

C. Borsino immobiliare di Roma, Gennaio 2024, corrispondente ad una quotazione massima di euro 1.890,00 al mq;

Effettuando una comparazione dei dati indicati nel punto A si riscontra che citati valori risultano allineati rispetto ai valori medi indicati dall'OMI e dal borsino immobiliare, pertanto non si ritiene opportuno applicare coefficienti correttivi al prezzo desunto.

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 1980,00 arrotondato per eccesso.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

- €/mq 1.980,00 x mq 76,94 = € 152.341,20 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto, dell'anno di costruzione (ovvero: l'orientamento; la collocazione territoriale; il livello di piano; il rapporto aeroilluminante; ecc.);

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica e catastale comprensivo di oneri tecnici, stimato in € 20.000,00;

- Il coefficiente K3 per obsolescenza impianti;

- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziarica con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,20; K2 = € 20.000,00; K3 = 0,98; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 1,0584.

Pertanto il valore di euro € 152.341,20 viene rettificato come di seguito: euro (€ 152.341,20 - € 20.000,00) x K 1,0584 = euro 140.069,92 arrotondato per difetto ad euro 140.000,00 diconsi euro centoquarantamila/00. Che si ritiene sia il più probabile valore del bene oggetto di pignoramento al

netto dei coefficienti adottati.
ALLEGATO L - ANALISI DATI E STIME

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Tribiano 6

Il locale garage urbanisticamente e catastalmente individuato come struttura autonoma risulta alla data odierna funzionalmente e strutturalmente inglobato nel locale taverna del bene 1. Catastalmente risulta individuato al Foglio 62 particella 1016 sub. 18 graffato al sub 9 corte esterna. La superficie commerciale della porzione di taverna in precedenza "garage" comprensiva della quota area esterna di manovre è di circa mq 15,92.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 1016, Sub. 18, Zc. 6, Categoria C6, Graffato 9 Valore di stima del bene: € 33.500,00

Stesso procedimento di analisi adottato per il bene 1.

NOTA - il coefficiente di omogeneizzazione della superficie commerciale adottato in sede di determinazione della consistenza del bene 2 è da considerarsi come coefficiente di raccordo tra diverse categorie d'uso. In sintesi con l'adozione del coefficiente 0,60 si può considerare la superficie omogeneizzata come superficie locale taverna:

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

- €/mq 1.980,00 x mq 15,92 = € 31.521,60 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto (ovvero: l'orientamento; la collocazione territoriale; il livello di piano; il rapporto aeroilluminante; ecc.);

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica e catastale comprensivo di oneri tecnici, già considerato nel bene 1;

- Il coefficiente K3 per obsolescenza impianti;

- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziarica con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,20; K3 =0,98; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 1,0584.

Pertanto il valore di euro € 29.690,80 viene rettificato come di seguito: euro 31.521,60 x 1,0584 = euro 33.362,46 arrotondato per eccesso ad euro 33.500,00 diconsi euro trentatremilacinquecento/00. Che si ritiene sia il più probabile valore del bene oggetto di pignoramento al netto dei coefficienti adottati.

ALLEGATO L - ANALISI DATI E STIME

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA TRIBIANO N.6-8, interno 1, piano S1-T-1	76,94 mq	0,00 €/mq	€ 140.000,00	100,00%	€ 140.000,00
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - Via Tribiano 6	15,92 mq	0,00 €/mq	€ 33.500,00	100,00%	€ 33.500,00
Valore di stima:					€ 173.500,00

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

Roma, li 27/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Blasi Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO A - ATTO DI ACQUISTO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO B - RILIEVO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO D - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO F - ELENCO DELLE FORMALITA'
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO G - URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO H - DOCUMENTI CONDOMINIO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO I - ANALISI DATI PER STIMA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA TRIBIANO N.6-8, interno 1, piano S1-T-1
Appartamento collocato in villino a schiera distinto con il numero interno1 individuato al catasto fabbricati del Comune di Roma al Foglio 61 Part. 1016 sub. 10, Via Tribiano 6, ricadente nel territorio del Municipio XV. Il bene staggiato sviluppante su tre piani, interrato, terreno, primo o sottotetto collegati tramite scala interna, è composto da: locale taverna, angolo cottura, bagno e deposito al piano S1 (si segnala che il bene 2 "locale box" è stato funzionalmente e strutturalmente inglobato nel locale taverna); locale soggiorno, camera, bagno e due balconi con piccola corte esclusiva esterna al piano terra; due camere da letto realizzate nel piano primo o sottotetto. Il tutto per una superficie commerciale di mq 76,94 con esclusione della superficie dell'ex box auto ora inglobato al locale taverna del piano S1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 1016, Sub. 10, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città della trasformazione) Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita [Zone O del P.R.G. previgente]" articoli 56 e 62. specificatamente: -art. - 56 Definizioni, obiettivi e componenti; -art. - 62 Ambiti e pianificazione particolareggiata definitiva. Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio; Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate; Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano; Schema del Piano Regionale dei Parchi; Proposta comunale di recepimento del PTP - parzialmente accolta con prescrizione.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Tribiano 6
Il locale garage urbanisticamente e catastalmente individuato come struttura autonoma risulta alla data odierna funzionalmente e strutturalmente inglobato nel locale taverna del bene 1. Catastalmente risulta individuato al Foglio 62 particella 1016 sub. 18 graffato al sub 9 corte esterna. La superficie commerciale della porzione di taverna in precedenza "garage" comprensiva della quota area esterna di manovre è di circa mq 15,92. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 1016, Sub. 18, Zc. 6, Categoria C6, Graffato 9. Destinazione urbanistica: VEDI BENE 1

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 825/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA TRIBIANO N.6-8, interno 1, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 1016, Sub. 10, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 2	Superficie	76,94 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni - MEDIOCRE; • Componenti interne appartamento - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, infissi interni ed esterni) e impiantistiche (idrico, termico ed elettrico) - MEDIOCRE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	Appartamento collocato in villino a schiera distinto con il numero interno1 individuato al catasto fabbricati del Comune di Roma al Foglio 61 Part. 1016 sub. 10, Via Tribiano 6, ricadente nel territorio del Municipio XV. Il bene staggito sviluppante su tre piani, interrato, terreno, primo o sottotetto collegati tramite scala interna, è composto da: locale taverna, angolo cottura, bagno e deposito al piano S1 (si segnala che il bene 2 "locale box" è stato funzionalmente e strutturalmente inglobato nel locale taverna); locale soggiorno, camera, bagno e due balconi con piccola corte esclusiva esterna al piano terra; due camere da letto realizzate nel piano primo o sottotetto. Il tutto per una superficie commerciale di mq 76,94 con esclusione della superficie dell'ex box auto ora inglobato al locale taverna del piano S1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore Sig.ra e dal coniuge e dal loro nucleo familiare.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Tribiano 6		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 1016, Sub. 18, Zc. 6, Categoria C6, Graffato 9	Superficie	15,92 mq
Stato conservativo:	VEDI BENE 1		
Descrizione:	Il locale garage urbanisticamente e catastalmente individuato come struttura autonoma risulta alla data odierna funzionalmente e strutturalmente inglobato nel locale taverna del bene 1. Catastalmente risulta individuato al Foglio 62 particella 1016 sub. 18 graffato al sub 9 corte esterna. La superficie commerciale della porzione di taverna in precedenza "garage" comprensiva della quota area esterna di manovre è di circa mq 15,92.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore Sig.ra e dal coniuge e dal loro nucleo familiare.		