

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Molinari Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 734/2018 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH 121, edificio A, scala A1, interno 7, piano 2	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Armando Crisciani n.16, edificio A, interno 27, piano S1	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH 121, edificio A, scala A1, interno 7, piano 2	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Armando Crisciani n.16, edificio A, interno 27, piano S1	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH 121, edificio A, scala A1, interno 7, piano 2	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Armando Crisciani n.16, edificio A, interno 27, piano S1	5
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH 121, edificio A, scala A1, interno 7, piano 2	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Armando Crisciani n.16, edificio A, interno 27, piano S1	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH 121, edificio A, scala A1, interno 7, piano 2	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Armando Crisciani n.16, edificio A, interno 27, piano S1	6
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH 121, edificio A, scala A1, interno 7, piano 2	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Armando Crisciani n.16, edificio A, interno 27, piano S1	7
Stato conservativo.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH 121, edificio A, scala A1, interno 7, piano 2	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Armando Crisciani n.16, edificio A, interno 27, piano S1	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH 121, edificio A, scala A1, interno 7, piano 2	8

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Armando Crisciani n.16, edificio A, interno 27, piano S1	8
Stato di occupazione	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH 121, edificio A, scala A1, interno 7, piano 2	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Armando Crisciani n.16, edificio A, interno 27, piano S1	8
Provenienze Ventennali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH 121, edificio A, scala A1, interno 7, piano 2	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Armando Crisciani n.16, edificio A, interno 27, piano S1	9
Formalità pregiudizievoli	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH 121, edificio A, scala A1, interno 7, piano 2	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Armando Crisciani n.16, edificio A, interno 27, piano S1	9
Normativa urbanistica	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH 121, edificio A, scala A1, interno 7, piano 2	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Armando Crisciani n.16, edificio A, interno 27, piano S1	10
Regolarità edilizia.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH 121, edificio A, scala A1, interno 7, piano 2	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Armando Crisciani n.16, edificio A, interno 27, piano S1	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 734/2018 del R.G.E.	15
Lotto Unico	15

All'udienza del 04/12/2018, il sottoscritto Arch. Molinari Paolo, con studio in Via Aristide Leonori, 36 - 00147 - Roma (RM), email p.molinari@archiworld.it, PEC p.molinari@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/12/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH 121, edificio A, scala A1, interno 7, piano 2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Armando Crisciani n.16, edificio A, interno 27, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH 121, EDIFICIO A, SCALA A1, INTERNO 7, PIANO 2

Appartamento di civile abitazione sito in Ostia Lido in un immobile isolato di maggior consistenza, facente di un compendio immobiliare con più edifici.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARMANDO CRISCIANI N.16, EDIFICIO A, INTERNO 27, PIANO S1

Box auto privato situato al di sotto della palazzina A, con ingresso in via Armando Crisciani n.16.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH 121, edificio A, scala A1, interno 7, piano 2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Armando Crisciani n.16, edificio A, interno 27, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH 121, EDIFICIO A, SCALA A1, INTERNO 7, PIANO 2

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

Si attesta che la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (relazione notarile)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARMANDO CRISCIANI N.16, EDIFICIO A, INTERNO 27, PIANO S1

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

Si attesta che la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (relazione notarile)

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH 121, EDIFICIO A, SCALA A1, INTERNO 7, PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**** Omissis ****#

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARMANDO CRISCIANI N.16, EDIFICIO A, INTERNO 27, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH 121, EDIFICIO A, SCALA A1, INTERNO 7, PIANO 2

L'unità immobiliare confina con via Danilo Stiepovich, via Armando Crisciani, vano scala, appartamento int. n.6, appartamento scala A2 int. n.13, salvo altri.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARMANDO CRISCIANI N.16, EDIFICIO A, INTERNO 27, PIANO S1

L'unità immobiliare confina con: Intercapedine lato via Armando Crisciani, box n.28, box n.26, corsia di manovra, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH 121, EDIFICIO A, SCALA A1, INTERNO 7, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	155,00 mq	1,00	155,00 mq	3,00 m	Secondo
Balcone	0,00 mq	24,00 mq	0,25	6,00 mq	3,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				161,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				161,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, è ricavata secondo quanto riportato nel "Manuale Banca Dati Quotazioni O.M.I. – allegato 5". Le varie parti, sono moltiplicate per opportuni coefficienti di ragguaglio, secondo quanto previsto dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

La superficie convenzionale costituisce la superficie commerciale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARMANDO CRISCIANI N.16, EDIFICIO A, INTERNO 27, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	0,00 mq	24,00 mq	1,00	24,00 mq	2,50 m	S1

Totale superficie convenzionale:	24,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	24,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH 121, EDIFICIO A, SCALA A1, INTERNO 7, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1079	1401	13	7	A2	4	6,5	150 mq	1158,15 €	2°	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARMANDO CRISCIANI N.16, EDIFICIO A, INTERNO 27, 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	1401	53	7	C6	3		27 mq	145,02 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH 121, EDIFICIO A, SCALA A1, INTERNO 7, PIANO 2

L'immobile appare in ottimo stato di conservazione con pavimenti in laminato nel soggiorno e nel corridoio, in ceramica nelle stanze e nei servizi, rivestimenti in ceramica nei servizi. Le pareti sono finite ad intonaco dipinto. Gli infissi interni sono in legno tamburato di buona qualità, così come quelli esterni, privi di vetrocamera. Le finestre sono provviste di grate di sicurezza in ferro, il riscaldamento è autonomo.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARMANDO CRISCIANI N.16, EDIFICIO A, INTERNO 27, PIANO S1

Stato conservativo in linea con la destinazione d'uso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH 121, EDIFICIO A, SCALA A1, INTERNO 7, PIANO 2

L'immobile in cui è situata l'unità immobiliare in interesse è stato realizzato con struttura in c.a. e tamponature in laterizio con sette livelli fuori terra ed uno interrato; la copertura è piana; la facciate sono rivestite con cortina, con ampi marcapiani ad intonaco dipinto; le balaustrate dei balconi realizzate in ferro dipinto.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARMANDO CRISCIANI N.16, EDIFICIO A, INTERNO 27, PIANO S1

L'immobile in cui è situata l'unità immobiliare in interesse è stato realizzato con struttura in c.a. e tamponature in laterizio con sette livelli fuori terra ed uno interrato; la copertura è piana; la facciate sono rivestite con cortina, con ampi marcapiani ad intonaco dipinto; le balaustrate dei balconi realizzate in ferro dipinto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH 121, EDIFICIO A, SCALA A1, INTERNO 7, PIANO 2

Così come dettagliato nel verbale di sopralluogo, l'immobile risulta occupato dal debitore, dalla coniuge, dalla figlia e dalla nipote.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARMANDO CRISCIANI N.16, EDIFICIO A, INTERNO 27, PIANO S1

L'unità immobiliare risulta nella disponibilità dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH 121, EDIFICIO A, SCALA A1, INTERNO 7, PIANO 2

Vedi ispezione ipotecaria allegata.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARMANDO CRISCIANI N.16, EDIFICIO A, INTERNO 27, PIANO S1

Vedi ispezione ipotecaria allegata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH 121, EDIFICIO A, SCALA A1, INTERNO 7, PIANO 2

Oneri di cancellazione

Vedi ispezione ipotecaria allegata.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARMANDO CRISCIANI N.16, EDIFICIO A, INTERNO 27, PIANO S1

Oneri di cancellazione

Vedi ispezione ipotecaria allegata.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH 121, EDIFICIO A, SCALA A1, INTERNO 7, PIANO 2

L'immobile in cui è situata l'unità immobiliare in interesse, secondo il P.R.G. del Comune di Roma vigente, ricade in Sistemi e Regole 1:10.000:

- Sistema insediativo - Città Consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia

- definita e media densità abitativa - T1;
- Norme Tecniche di Attuazione : Artt. 44/45/46;
 - No Rete Ecologica;
 - No Carta per la Qualità;
 - Ambito di programmazione strategica Tevere - Perimetro 14;
 - Vincolo paesaggistico Ostia (panoramico).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARMANDO CRISCIANI N.16, EDIFICIO A, INTERNO 27, PIANO S1

L'immobile in cui è situata l'unità immobiliare in interesse, secondo il P.R.G. del Comune di Roma vigente, ricade in Sistemi e Regole 1:10.000:

- Sistema insediativo - Città Consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e media densità abitativa - T1;
- Norme Tecniche di Attuazione : Artt. 44/45/46;
- No Rete Ecologica;
- No Carta per la Qualità;
- Ambito di programmazione strategica Tevere - Perimetro 14;
- Vincolo paesaggistico Ostia (panoramico).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH 121, EDIFICIO A, SCALA A1, INTERNO 7, PIANO 2

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile in cui è situata l'unità immobiliare in interesse, denominato edificio A, è stato edificato dalla società "" in base al progetto n.32616 del 1968 e successiva variante n.4446 del 1975, per la quale è stata rilasciata la licenza edilizia n.1095 del 17/11/1975 (vedi allegato) ed il successivo certificato di abitabilità n.387 del 21/12/1979 (vedi allegato). Esso fa parte di un compendio di dieci edifici successivamente venduti all'

Nonostante le approfondite ricerche effettuate presso l'Archivio Progetti del D.P.A.U., il progetto relativo alla suddetta variante dell'edificio A, è risultato introvabile(vedi allegato). Dal confronto dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare in interesse, con la sua planimetria catastale, che costituisce planimetria di impianto, si è rilevato come questa risulti conforme.

Nel caso specifico quindi in presenza dei titoli edilizi reperiti e della ricostruzione della provenienza, possiamo ragionevolmente ritenere accertato lo stato lecito dell'immobile.

N.B. per i vincoli vedi la sezione "Normativa Urbanistica".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A partire dal 12 aprile 2018, non è più possibile l'invio degli A.P.E. per mezzo PEC alla Regione Lazio. Tale procedura consentiva la redazione e l'invio dell'elaborato anche in assenza del libretto di impianto e del rapporto di controllo di efficienza energetica. Dal 12/04/2018, ai sensi e per gli effetti del punto 2 della DGR n. 824/2017, l'unica modalità di trasmissione degli APE riconosciuta dalla Regione Lazio è la procedura prevista dal Sistema Informativo APE Lazio. Tale procedura non consente più la presentazione dell'A.P.E. in assenza della documentazione predetta. Poiché il sottoscritto non ha ottenuto la documentazione richiesta, non è in grado di procedere alla presentazione dell'Attestato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARMANDO CRISCIANI N.16, EDIFICIO A, INTERNO 27, PIANO S1

L'immobile in cui è situata l'unità immobiliare in interesse, denominato edificio A, è stato edificato dalla società "..." in base al progetto n.32616 del 1968 e successiva variante n.4446 del 1975, per la quale è stata rilasciata la licenza edilizia n.1095 del 17/11/1975 (vedi allegato) ed il successivo certificato di abitabilità n.387 del 21/12/1979 (vedi allegato). Esso fa parte di un compendio di dieci edifici successivamente venduti all'...

Nonostante le approfondite ricerche effettuate presso l'Archivio Progetti del D.P.A.U., il progetto relativo alla suddetta variante dell'edificio A, è risultato introvabile(vedi allegato). Dal confronto dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare in interesse, con la sua planimetria catastale, che costituisce planimetria di impianto, si è rilevato come questa risulti conforme.

Nel caso specifico quindi in presenza dei titoli edilizi reperiti e della ricostruzione della provenienza, possiamo ragionevolmente ritenere accertato lo stato lecito dell'immobile.

N.B. per i vincoli vedi la sezione "Normativa Urbanistica".

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La carenza di parcheggi in zona suggerisce la formazione di un unico lotto al fine di facilitare la vendita delle unità immobiliari in interesse.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH 121, edificio A, scala A1, interno 7, piano 2
Appartamento di civile abitazione sito in Ostia Lido in un immobile isolato di maggior consistenza, facente di un compendio immobiliare con più edifici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1079, Part. 1401, Sub. 13, Zc. 7, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 370.300,00
Per la determinazione del valore dell'unità immobiliare si è tenuto conto dei valori O.M.I. riportati sul sito dell'Agenzia delle Entrate, mediato con le offerte di mercato all'attualità e considerando lo stato d'uso e la dimensione dell'unità immobiliare.
La stima è stata effettuata tenendo conto delle destinazioni d'uso lecite.

N.B. In ottemperanza all'art.568 c.p.c., è stata valutata una riduzione del valore di mercato per la assenza della garanzia per vizi del bene venduto del 10%. Poiché il programma di redazione della perizia esegue un calcolo automatico, tale riduzione è stata applicata al valore base adottato, così da avere un valore finale dell'immobile già al netto di detta riduzione.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Armando Crisciani n.16, edificio A, interno 27, piano S1
Box auto privato situato al di sotto della palazzina A, con ingresso in via Armando Crisciani n.16.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1079, Part. 1401, Sub. 53, Zc. 7, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 28.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH 121, edificio A, scala A1, interno 7, piano 2	161,00 mq	2.300,00 €/mq	€ 370.300,00	100,00%	€ 370.300,00
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - Via Armando Crisciani n.16, edificio A, interno 27, piano S1	24,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 28.800,00	100,00%	€ 28.800,00
Valore di stima:					€ 399.100,00

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 17/09/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Molinari Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01_catastali
- ✓ Altri allegati - 02_Progetto_irreperibile
- ✓ Altri allegati - 03_Licenza_1905_75
- ✓ Altri allegati - 04_Abitabilità
- ✓ Altri allegati - 05_Foto
- ✓ Altri allegati - 06_Atto_01
- ✓ Altri allegati - 07_Atto_02_estratto
- ✓ Altri allegati - 08_Atto_03_estratto
- ✓ Altri allegati - 09_Ispezione_ipotecaria
- ✓ Altri allegati - 10_Tabelle_millesimali

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DANILO STIEPOVICH 121, edificio A, scala A1, interno 7, piano 2
Appartamento di civile abitazione sito in Ostia Lido in un immobile isolato di maggior consistenza, facente di un compendio immobiliare con più edifici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1079, Part. 1401, Sub. 13, Zc. 7, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in cui è situata l'unità immobiliare in interesse, secondo il P.R.G. del Comune di Roma vigente, ricade in Sistemi e Regole 1:10.000: - Sistema insediativo - Città Consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e media densità abitativa - T1; - Norme Tecniche di Attuazione : Artt. 44/45/46; - No Rete Ecologica; - No Carta per la Qualità; - Ambito di programmazione strategica Tevere - Perimetro 14; - Vincolo paesaggistico Ostia (panoramico).
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Armando Crisciani n.16, edificio A, interno 27, piano S1
Box auto privato situato al di sotto della palazzina A, con ingresso in via Armando Crisciani n.16.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1079, Part. 1401, Sub. 53, Zc. 7, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in cui è situata l'unità immobiliare in interesse, secondo il P.R.G. del Comune di Roma vigente, ricade in Sistemi e Regole 1:10.000: - Sistema insediativo - Città Consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e media densità abitativa - T1; - Norme Tecniche di Attuazione : Artt. 44/45/46; - No Rete Ecologica; - No Carta per la Qualità; - Ambito di programmazione strategica Tevere - Perimetro 14; - Vincolo paesaggistico Ostia (panoramico).

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 734/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA DANILOSTIEPOVICH 121, edificio A, scala A1, interno 7, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1079, Part. 1401, Sub. 13, Zc. 7, Categoria A2	Superficie	161,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile appare in ottimo stato di conservazione con pavimenti in laminato nel soggiorno e nel corridoio, in ceramica nelle stanze e nei servizi, rivestimenti in ceramica nei servizi. Le pareti sono finite ad intonaco dipinto. Gli infissi interni sono in legno tamburato di buona qualità, così come quelli esterni, privi di vetrocamera. Le finestre sono provviste di grate di sicurezza in ferro, il riscaldamento è autonomo.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione sito in Ostia Lido in un immobile isolato di maggior consistenza, facente di un compendio immobiliare con più edifici.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Così come dettagliato nel verbale di sopralluogo, l'immobile risulta occupato dal debitore, dalla coniuge, dalla figlia e dalla nipote.		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Armando Crisciani n.16, edificio A, interno 27, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1079, Part. 1401, Sub. 53, Zc. 7, Categoria C6	Superficie	24,00 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo in linea con la destinazione d'uso.		
Descrizione:	Box auto privato situato al di sotto della palazzina A, con ingresso in via Armando Crisciani n.16.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare risulta nella disponibilità dell'esecutato.		