

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bitetti Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 816/2023 del R.G.E.

promossa da

**Fino 2 Securitization srl**

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



\*\*\*  
IE®



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità.....	11
Confini .....	11
Consistenza .....	11
Dati Catastali.....	12
Stato conservativo.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	15
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali .....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta .....	19
<b>Lotto Unico</b> .....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 816/2023 del R.G.E.....	20
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 348.087,60</b> .....	20

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

In data 10/01/2024, il sottoscritto Arch. Bitetti Mauro, con studio in Via Amedeo Crivellucci, 21 - 00181 - Roma (RM), email maurobitetti@tiscali.it, PEC arch.mauro.bitetti@pec.archrm.it, Tel. 06 787 947, Fax 06 787 947, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/01/2024 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 Cremosano, 44, piano 1-2

Il bene pignorato è costituito da un'unità edilizia a destinazione residenziale (appartamento su due livelli), composta da: al primo livello identificato come piano primo: un ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura, due bagni, una stanza, due balconi a livello; al secondo livello piano secondo, al quale si accede per il tramite di una scala interna di collegamento con due rampe e senza ringhiera di protezione, vi sono tre camere da letto collegate da un corridoio centrale, un bagno, un terrazzo con copertura lignea realizzata senza titolo edilizio.

L'accesso al cespite sub 3 è possibile per il tramite di una scala esterna, collegato al giardino (sub 1 bcnc), il quale è delimitato su strada da un cancello elettrico a due ante, ove è posto anche l'impianto citofonico apposto in parete.

L'appartamento è di difficile accesso ai portatori di handicap motori per la presenza di barriere architettoniche (gradini scale accesso). Si segnala che l'indirizzo da toponomastica del Comune di Roma è via Cremosano 44, invece in visura catastale risulta via Cremosano snc e nell'atto di pignoramento è via Cremosano. Pertanto, ne deriva che, l'immobile è correttamente individuato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.





vista da via Asola



bagno piano superiore



affaccio su corte comune





ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

balcone

ASTE GIUDIZIARIE®



camera piano superiore

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



soggiorno

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





soggiorno



Bagno

camera (ambiente ex cucina)



APPARTAMENTO PIANO 1 - Foglio: 1103 Particella: 1335 Sub: 3

DISTACCO SU ALTRA PROPRIETA'



VIA ASOLA

BALCONE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Soggiorno

Letto I

PORTICATO

ASTE GIUDIZIARIE®

DISTACCO SU CORTE CONDIZIONALE

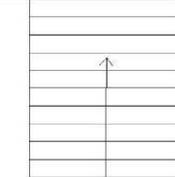
Angolo cottura

h. 2,72 m

Ingresso

4,93

2,50



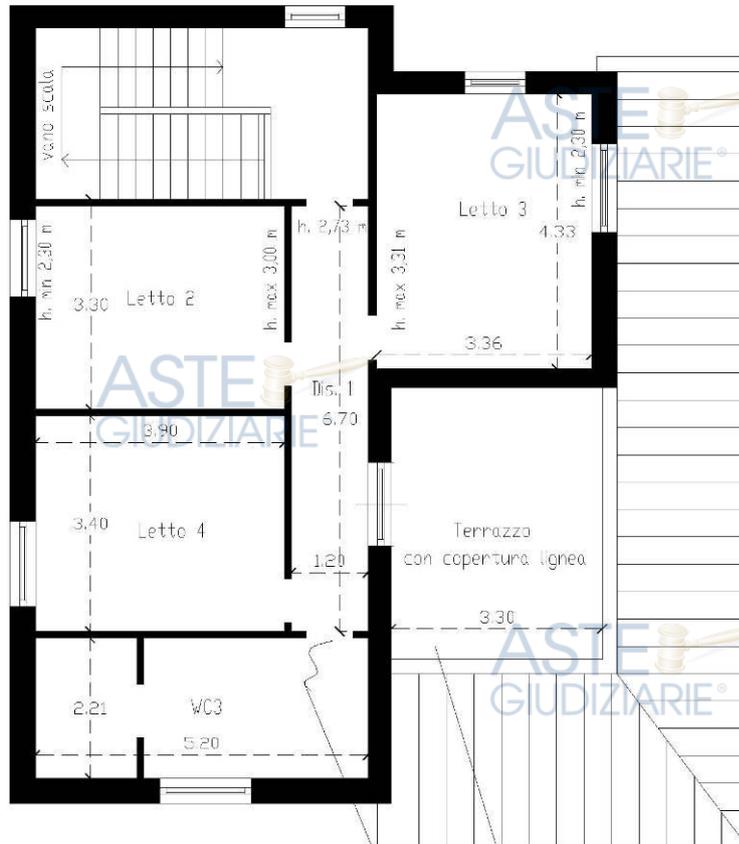
VIA CREMONESI



APPARTAMENTO PIANO 2 - Foglio: 1103 Particella: 1335 Sub: 3

DISTACCO SU ALTRA PROPRIETA'

VIA ASIOLA



DISTACCO SU CORTE CONDIZIONALE



realizzato senza titolo edilizio

crepastura di pavimentazione in ceramica

VIA CREMUSANO

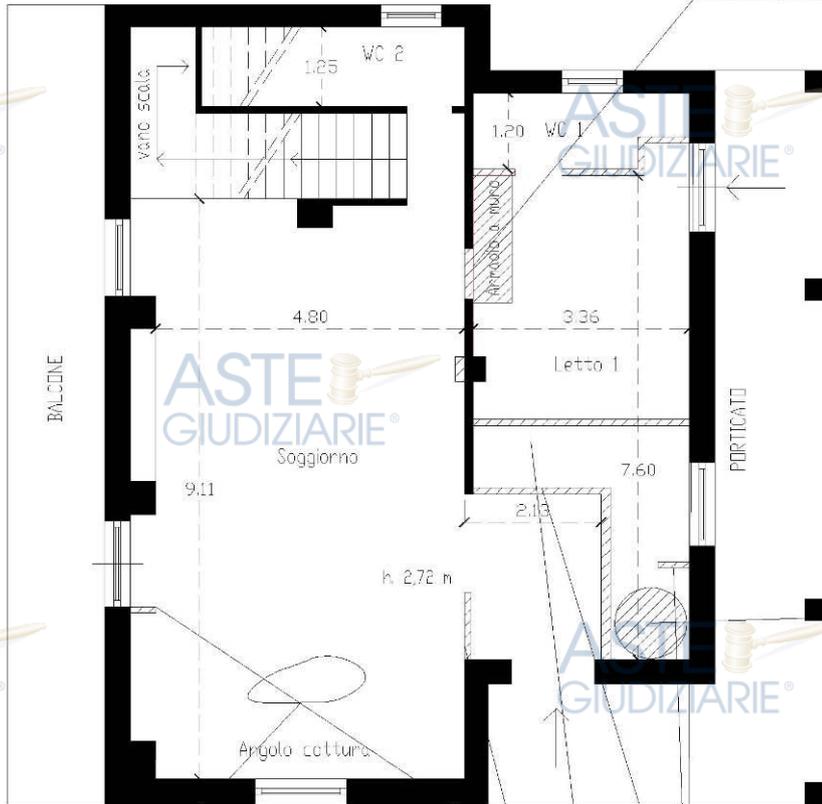


APPARTAMENTO PIANO 1 - Foglio: 1103 Particella: 1335 Sub: 3

DISTACCO SU ALTRA PROPRIETA'



Chiusura porta senza titolo edilizio



DISTACCO SU CORTE CONDIZIONALE

scala senza titolo edilizio di collegamento al p.t. sub 2 non oggetto di pignoramento



costruzione tramezzi senza titolo edilizio

infiltrazione progressiva da bacino superiore



VIA CREMISANI



Depolizione tramezzo senza titolo edilizio



APPARTAMENTO PIANO 2 - Foglio: 1103 Particella: 1335 Sub: 3

DISTACCO SU ALTRA PROPRIETA'

VIA ASDILA



DISTACCO SU CORTE CONDIZIONALE

VIA CREMISANI



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cremosano, 44, piano 1-2

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- xxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 4/6)  
Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/6)  
Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/6)  
Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx

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

- xxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 4/6)
- xxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/6)
- xxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/6)

### Confini

L'appartamento confina con via Cremosano, via Asola, proprietà\*\*\* e/o aventi causa.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
soggiorno con AC	52,90 mq	58,19 mq	1	58,19 mq	0,00 m	
wc 1	3,62 mq	3,98 mq	1	3,98 mq	0,00 m	
disimpegno 1	8,04 mq	8,84 mq	1	8,84 mq	0,00 m	
vano scala	14,04 mq	15,44 mq	1	15,44 mq	0,00 m	

letto 1	20,14 mq	22,15 mq	1	22,15 mq	0,00 m	
letto 2	12,48 mq	13,72 mq	1	13,72 mq	0,00 m	
letto 3	14,55 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	0,00 m	
letto 4	13,26 mq	14,58 mq	1	14,58 mq	0,00 m	
wc2	4,35 mq	4,78 mq	1	4,78 mq	0,00 m	
wc3	11,48 mq	12,62 mq	1	12,62 mq	0,00 m	
terrazza 1	14,10 mq	14,10 mq	0,25	3,52 mq	0,00 m	
balcone	18,90 mq	18,90 mq	0,25	18,90 mq	0,00 m	
porticato	27,06 mq	27,06 mq	0,3	8,12 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>200,84 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>200,84 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1103	1335	3		A7	4	9,5 vani		1422,84 €	1-2		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al piano terra è stata modificato il vano autonomo ex cucina, trasformato in camera da letto con bagno e accesso dal camminamento esterno laterale, oltre che aver realizzato un foro nel solaio con posizionamento di una scala a chiocciola che collega il piano primo al piano terra (sub 2 non oggetto di pignoramento).

Nel soggiorno è stato posizionato l'angolo cottura a giorno.

E' necessario presentare un elaborato docfa per diversa distribuzione degli spazi interni sostenendo una spesa di circa € 1.500,00 comprensivo di spese ed oneri del professionista. Detto costo sarà ad onere e cura dell'aggiudicatario e verrà posto in decurtazione al valore di stima.

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Gli immobili non insistono su aree demaniali e sugli stessi non grava censo, livello e uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non rilevabili;

Esposizione: Nord/Est/ovest/sud;

Altezza interna utile: PT ml 2,70 alla controsoffittatura, 1P Hmin ml 2,30 Hmax ml 3,30;

Str. verticali: struttura portante in cemento armato;

Solai: cemento armato e tavelloni;

Copertura: falde inclinate coppi e tegole;

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate color salmone

Pareti interne: intonacate e tinteggiate di colore bianco

Pavimentazione interna: in parte parquet, in parte mattonelle di ceramica;

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in profilato di alluminio color legno con doppio vetro e persiane in ferro e alcuni infissi con grate di sicurezza;

Impianto elettrico: presente, certificazione non pervenuta;

Impianto idrico: esistente con acqua potabile di rete idrica comunale;

Impianto termico: autonomo a gas metano.

L'immobile occupato da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/04/1980 al 22/06/1996	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Fazio	17/04/1980	2128	7616
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria Roma 1	16/05/1980	34293	26141
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/02/1996 al 04/03/2024	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	<b>Denuncia di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			***		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	22/06/1996	33	16581
Dal 29/12/1998 al 28/03/2024	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	<b>Accettazione di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CIMMINO TULLIO			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	29/12/1998	127161	93407
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/12/1998 al 28/03/2024	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	<b>Accettazione eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Cimmino Tullio	29/12/1998		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	20/10/2023	127162	93408
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Firmato Da: MAURO BITETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 328396d9fa8bac2b



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Con atto di compravendita del 1980, veniva acquistato il lotto di terreno sul quale è stato edificato il fabbricato ove è posto l'immobile oggetto di pignoramento.

La denuncia di Successione non risulta trascritta.

Risulta trascritta l'accettazione di eredità.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 21/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 03/03/2011  
Reg. gen. 21550 - Reg. part. 4700  
Importo: € 750.000,00  
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 05/10/2011  
Reg. gen. 112227 - Reg. part. 21710  
Importo: € 400.000,00  
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 10/01/2012  
Reg. gen. 2988 - Reg. part. 274  
Importo: € 100.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 24/01/2023  
Reg. gen. 8416 - Reg. part. 1060  
Importo: € 150.000,00

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Roma il 02/08/2023  
Reg. gen. 100715 - Reg. part. 74284  
A favore di xxxxxxxxxxxx

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

Il fabbricato ove è posto l'appartamento sub 3 è stato edificato senza titolo edilizio ed in seguito è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della L.47/85 prot. n. 35170/86 circoscrizione 13 26/09/1986 n. progressivo 0694170403. E' stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 139828 del 27/10/1998 per l'int. 2 alla sig.ra \*\*\* (attuale comproprietaria) per mq. 179,52 d'uso residenziale. Nello specifico mq. 145,08 residenziale e mq. 57,40 non residenziale. "La sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come risulta dalla istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. partita 474159.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 15/02/2024, lo scrivente ha constatato che sono state effettuate le seguenti modifiche successivamente all'ultima planimetria catastale in atti partita 474159:

1. è stato realizzato nel solaio un foro circolare contenente una scala metallica di collegamento tra il piano primo ed il piano terra, che mette in comunicazione il sub 3 oggetto di pignoramento con il sub 2 non oggetto di pignoramento (altra proprietà). Sarà pertanto necessario ripristinare lo stato ante operam con la chiusura del foro del solaio. Costo in decurtazione stimato € 10.000,00
2. è stata realizzata una tettoia lignea senza titolo sul terrazzo posto al piano secondo; è necessario ripristinare lo stato ante operam con la rimozione della tettoia; costo in decurtazione stimato € 4.000,00
3. trasformazione della ex cucina in angolo cottura posta nell'attuale soggiorno e cambio di destinazione d'uso del vano ex cucina in camera da letto con la realizzazione di un bagno ex novo;
4. sono stati realizzati dei manufatti che non risultano essere evidenziati nell'elaborato planimetrico sub 1 (bcnc), senza titolo edilizio, e non risultano inseriti in mappa;
5. relativamente all'impianto autonomo termoidraulico con gas di rete, si segnala che l'impianto di adduzione e caldaia è in comune con l'appartamento non pignorato sub 2, ove è installata la caldaia. Sarà pertanto necessario sezionare tale impianto in due unità separate; costo in decurtazione stimato € 9.000,00
6. relativamente all'impianto elettrico lo stesso risulta essere in comune con l'appartamento non pignorato sub 2, ove è installato il quadro elettrico. Sarà pertanto necessario sezionare tale impianto in due unità separate; costo in decurtazione stimato € 7.000,00

I costi complessivi di cui sopra, sono posti in decurtazione del valore finale di stima.

Per regolarizzare le difformità di cui sopra occorre presentare, a cura e spese dell'aggiudicatario, di una S.C.I.A. il cui costo comprensivo di oneri spese e costo del professionista si stima in circa 10.000,00 costo in decurtazione.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non vi è condominio costituito.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cremosano, 44, piano 1-2  
 Il bene pignorato è costituito da un'unità edilizia a destinazione residenziale (appartamento su due livelli), composta da: al primo livello identificato come piano primo: un ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura, due bagni, una stanza, due balconi a livello; al secondo livello piano secondo, al quale si accede per il tramite di una scala interna di collegamento con due rampe e senza ringhiera di protezione, vi sono tre camere da letto collegate da un corridoio centrale, un bagno, un terrazzo con copertura lignea realizzata senza titolo edilizio. L'accesso al cespite sub 3 è possibile per il tramite di una scala esterna, collegato al giardino (sub 1 bcnc), il quale è delimitato su strada da un cancello elettrico a due ante, ove è posto anche l'impianto citofonico apposto in parete. L'appartamento è di difficile accesso ai portatori di handicap motori per la presenza di barriere architettoniche (gradini scale accesso). Si segnala che l'indirizzo da toponomastica del Comune di Roma è via Cremosano 44, invece in visura catastale risulta via Cremosano snc e nell'atto di pignoramento è via Cremosano. Pertanto, ne deriva che, l'immobile è correttamente individuato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1103, Part. 1335, Sub. 3, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 421.764,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - via Creмосano, 44, piano 1-2	200,84 mq	2.100,00 €/mq	€ 421.764,00	100,00%	€ 421.764,00
				Valore di stima:	€ 421.764,00

Valore di stima: € 421.764,00



## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
messa in pristino ante operam per le opere realizzate senza titolo	30000,00	€
Esecuzione elaborato catastale docfa	1500,00	€

**Valore finale di stima: € 348.087,60**

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

Roma, li 10/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Bitetti Mauro

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Concessione edilizia - in sanatoria
  - ✓ Estratti di mappa
  - ✓ Foto
  - ✓ Visure e schede catastali
  - ✓ Planimetrie catastali
  - ✓ Altri allegati - Grafici di rilievo
  - ✓ Altri allegati - Ispezione ipotecaria del 28-3-24
  - ✓ Altri allegati - verbale di sopralluogo
- ✓ Istanza di liquidazione

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cremosano, 44, piano 1-2  
Il bene pignorato è costituito da un'unità edilizia a destinazione residenziale (appartamento su due livelli), composta da: al primo livello identificato come piano primo: un ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura, due bagni, una stanza, due balconi a livello; al secondo livello piano secondo, al quale si accede per il tramite di una scala interna di collegamento con due rampe e senza ringhiera di protezione, vi sono tre camere da letto collegate da un corridoio centrale, un bagno, un terrazzo con copertura lignea realizzata senza titolo edilizio. L'accesso al cespite sub 3 è possibile per il tramite di una scala esterna, collegato al giardino (sub 1 bcnc), il quale è delimitato su strada da un cancello elettrico a due ante, ove è posto anche l'impianto citofonico apposto in parete. L'appartamento è di difficile accesso ai portatori di handicap motori per la presenza di barriere architettoniche (gradini scale accesso). Si segnala che l'indirizzo da toponomastica del Comune di Roma è via Cremosano 44, invece in visura catastale risulta via Cremosano snc e nell'atto di pignoramento è via Cremosano. Pertanto, ne deriva che, l'immobile è correttamente individuato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1103, Part. 1335, Sub. 3, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 348.087,60**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 816/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 348.087,60**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Cremosano, 44, piano 1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1103, Part. 1335, Sub. 3, Categoria A7	<b>Superficie</b>	200,84 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il bene pignorato è costituito da un'unità edilizia a destinazione residenziale (appartamento su due livelli), composta da: al primo livello identificato come piano primo: un ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura, due bagni, una stanza, due balconi a livello; al secondo livello piano secondo, al quale si accede per il tramite di una scala interna di collegamento con due rampe e senza ringhiera di protezione, vi sono tre camere da letto collegate da un corridoio centrale, un bagno, un terrazzo con copertura lignea realizzata senza titolo edilizio. L'accesso al cespite sub 3 è possibile per il tramite di una scala esterna, collegato al giardino (sub 1 bcnc), il quale è delimitato su strada da un cancello elettrico a due ante, ove è posto anche l'impianto citofonico apposto in parete. L'appartamento è di difficile accesso ai portatori di handicap motori per la presenza di barriere architettoniche (gradini scale accesso). Si segnala che l'indirizzo da toponomastica del Comune di Roma è via Cremosano 44, invece in visura catastale risulta via Cremosano snc e nell'atto di pignoramento è via Cremosano. Pertanto, ne deriva che, l'immobile è correttamente individuato.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile occupato daxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx		