

## Tribunale di Civitavecchia

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **194/2016**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Alessandra Dominici**

Custode: **Dott. Gennaro Coscia**

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE

**Esperto alla stima:** FRANCESCO PEPI  
**Codice fiscale:** PPEFNC86E05C773E  
**Partita IVA:** 14218851005  
**Studio in:** VIALE GUIDO BACCELLI 56 - 00053 CIVITAVECCHIA  
**Telefono:** 0766 546777 cell 333 2857976  
**Fax:** 0766 546777  
**Email:** francepepi@virgilio.it  
**Pec:** f.pepi@pec.ording.roma.it

## **LOTTO UNICO**

**Comune di Fiumicino – Località Fregene, Viale Viareggio n. 214/c**

**Foglio 715, part. 2050, sub. 503**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, consiste in un'abitazione su tre livelli, parte di un villino plurifamiliare al Viale Viareggio n. 214, Fiumicino (RM).

Esso è stato ottenuto dal frazionamento di un appartamento più grande, denunciato in catasto ma eseguito senza titoli urbanistici.

Il fabbricato, edificato approssimativamente nel 1972, è sito in località Fregene, un'ampia frazione a carattere principalmente residenziale, posta alcuni chilometri a nord del centro di Fiumicino. La zona, poco distante dal mare e dai lidi attrezzati, non è densamente popolata per la presenza di numerose seconde case, abitate quasi esclusivamente in estate.

La proprietà pignorata conta 8 vani catastali ed è censita in categoria A/2.

Dal cancello carrabile sulla strada si entra in una corte esclusiva pavimentata, di quasi 90 m<sup>2</sup>. In fondo ad essa, in un blocco separato dall'edificio principale, si trovano un locale magazzino e un annesso bagno di servizio, accatastati assieme all'abitazione propriamente detta al sub. 503.

Il magazzino è rettangolare, di dimensioni 5,80 x 2,65 m, ed ha 2 accessi dal cortile, uno dei quali è tuttavia ostruito dalla presenza di un termosifone. C'è inoltre una finestra alta a nastro sulla parete di fondo. L'altezza interna è di 2,16 m.

Lateralmente ad esso si trova il servizio igienico, di circa 3,65 m<sup>2</sup>, dotato di una finestra di 60 x 50h cm.

Il pavimento dei due ambienti è in gres, con piastrelle di medie dimensioni di colore bianco. Il maiolicato del bagno è anch'esso bianco, con sottili bande a contrasto di colore rosso. I sanitari sono abbastanza vetusti e di qualità modesta.

All'esterno, in prossimità dell'ingresso principale di detti locali, è posta la scala a due rampe che conduce al primo piano dell'abitazione. Essa ha struttura metallica e pedate in pietra da taglio.

Il portoncino di ingresso è di tipo blindato, di recente produzione, e si apre su una piccola veranda chiusa a vetri senza titolo. Esso immette nel soggiorno dell'immobile. Si tratta di una sala rettangolare di circa 30 m<sup>2</sup>, dotata di una grande finestra a doppia anta e di una portafinestra verso il balcone. Quest'ultimo si estende sull'intera facciata ovest del villino con una larghezza di 95 cm. Anche parte del balcone è stata abusivamente chiusa con infissi in pvc.

Tramite un piccolo disimpegno si ha accesso alle altre tre stanze del primo piano, ossia una cucina di quasi 10 m<sup>2</sup>, avente pianta pressoché quadrata ed un ulteriore accesso al terrazzo, un piccolo ripostiglio di dimensioni 1,97 x 1,37 m ed un bagno, con finestra.

L'altezza interna del primo piano è di 2,70 m.

Nel soggiorno è presente la scala interna in legno, di collegamento con il piano superiore. Questo consiste in un sottotetto da progetto destinato a servizi, con copertura a doppia falda inclinata, avente altezza massima al colmo di 2,94 m e minima, ai lati, di circa 1,90 m.

A tale livello sono state impropriamente ricavate due camere da letto. La più grande misura 3,95 x 3,95 m, per totali 15,60 m<sup>2</sup>, l'altra è leggermente più piccola, con una superficie di quasi 12 m<sup>2</sup>. Entrambe le camere hanno un'ampia finestra sul lato ovest.

Sono presenti infine uno spazioso ripostiglio di dimensioni 2,26 x 1,91 m, utilizzato al momento come guardaroba, ed un bagno con vasca e finestra, di circa 4,70 m<sup>2</sup>.

L'intero immobile è in buono stato di manutenzione; è servito da un impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio e caldaia a gas metano di rete.

Nel soggiorno e nel disimpegno a primo piano il pavimento è in cotto, del caratteristico colore rosso. Pavimento e rivestimento della cucina sono invece in piastrelle di gres bianche con motivi azzurri ricorrenti. I due bagni a primo e secondo piano hanno maiolicati di varie fantasie e sanitari di diverso colore; entrambi appaiono di design superato pur se, originariamente, di discreta qualità.

Al secondo piano le camere ed il ripostiglio sono pavimentate con parquet color miele a motivi geometrici.

Le finestre sono quasi tutte in PVC di recente produzione, con vetrocamera e apparentemente buone caratteristiche di isolamento termo-acustico. Fanno eccezione quelle del bagno e del ripostiglio al secondo piano che sono in legno, più datate, verosimilmente risalenti all'epoca di edificazione. Le persiane esterne, ove presenti, sono in pvc ed alcuni degli infissi sono protetti da inferriate metalliche antintrusione.

Le porte sono in legno color noce, di buona qualità ma abbastanza vetuste.

L'impianto elettrico appare efficiente e conforme alle norme. Sono presenti anche un sistema di allarme antifurto, con sensori ad infrarossi distribuiti nelle diverse stanze dell'abitazione, e due condizionatori a split, uno nel soggiorno e uno nella camera da letto principale.

Intonaci e tinteggiature versano complessivamente in buone condizioni e non necessitano manutenzione. Non sono stati riferiti, dagli attuali proprietari, particolari vizi e

problematiche relative all'immobile, tali da richiedere, nell'immediato, opere di risanamento degne di nota.

La proprietà è allacciata alla fognatura urbana ed alla rete idrica e non fa parte di alcun condominio costituito.

L'appartamento risulta abitato e nel possesso del proprietario esecutato e della moglie.

L'Esperto alla stima

**FRANCESCO PEPI**