

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gravina Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 1181/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *omissis* ****

contro

**** *omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

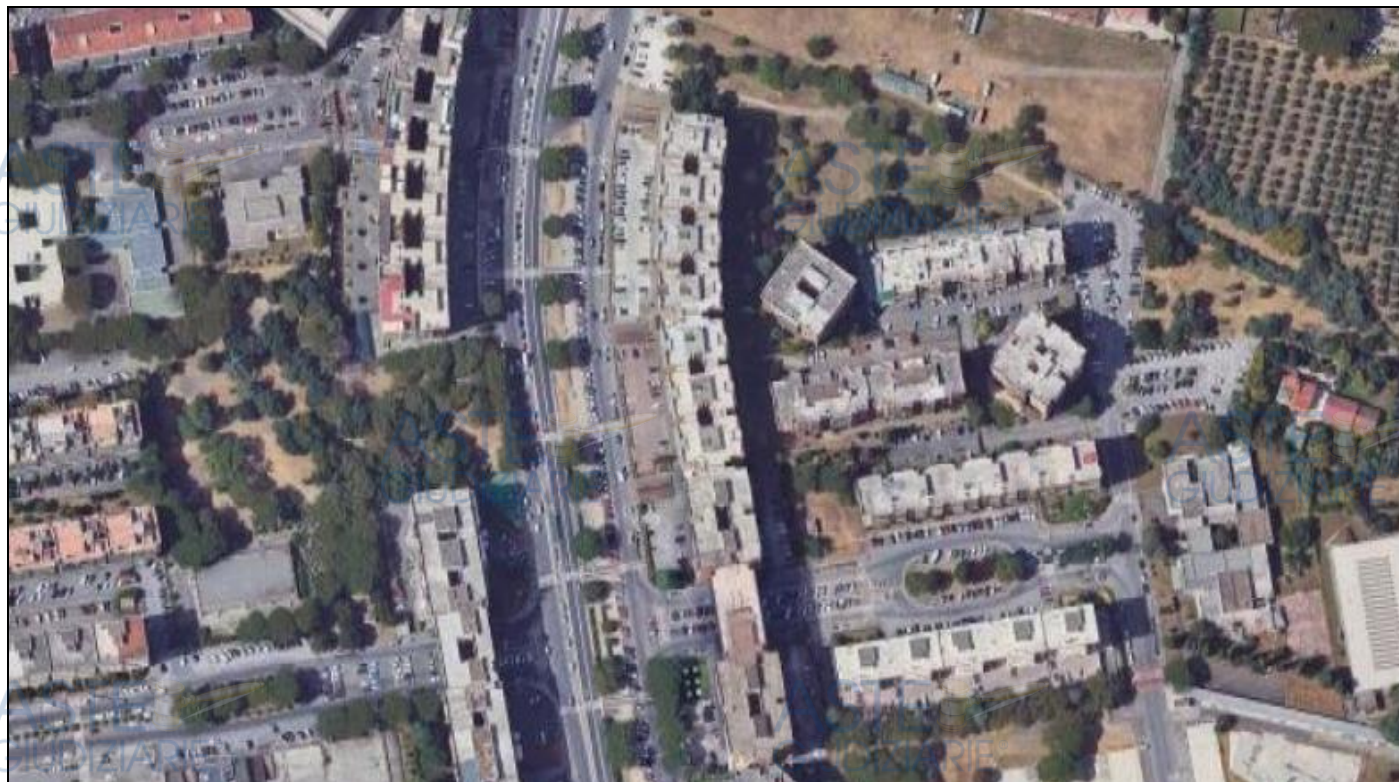
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto 1	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Patti	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	15
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto 1	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1181/2024 del R.G.E.	20
Lotto 1	20

All'udienza del 23/01/2025, il sottoscritto Ing. Gravina Francesco, con studio in Via Mazzoccolo, 11 – 00175 - Roma (RM), email francesco.gravina@gsingegneria.com, pec fgravina@pec.ording.roma.it, tel. 335 8755153, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/01/2025 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) - Viale Antonio Ciamarra n. 262, scala C, interno 12, piano 4 e S1 (Coord. Geografiche: 41°85'43", 12°59'07")

Appartamento sito in Viale Antonio Ciamarra n. 262, scala C, interno 12, piano 4, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 959, particella 65, subalterno 292. L'appartamento fa parte di un complesso edilizio composto da più fabbricati in linea, disposti lungo Viale Antonio Ciamarra. L'accesso al complesso avviene dal civico 262, dove si trovano sia l'ingresso pedonale che quello carrabile. L'unità immobiliare è così composta: ingresso/soggiorno, cucina, balcone coperto, disimpegno, due camere da letto e due bagni. L'articolazione degli spazi è adeguata, con una distribuzione in pianta funzionale. Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento è composto da quattro scale e si sviluppa su un piano interrato, un piano terra (pilotis) e otto piani fuori terra. La parte retrostante l'edificio è caratterizzata da un'area verde che lo separa da altre proprietà. Gli appartamenti, situati dal secondo all'ottavo piano, sono serviti da quattro corpi scala con accesso dal piano pilotis. I locali al primo piano, destinati a usi non residenziali, sono serviti da tre corpi scala con accesso sempre dal piano pilotis lato strada. Il fabbricato è separato dalla sede stradale da un ampio

parcheggio. Pertinenza dell'appartamento è una cantina, situata al piano interrato, attualmente non identificata con distinto subalterno, ma riconoscibile con il numero 95. La cantina ha una pianta rettangolare (1,50 x 2,00 m). L'accesso alla zona cantine avviene tramite una scala in acciaio con struttura in carpenteria pesante, collocata al piano terra, nei pressi dell'area verde interna. Questa scala collega il piano terra al piano interrato, dove una porta metallica separa lo spazio esterno dalle aree interne. Superata la porta, si accede a un corridoio condominiale lungo il quale sono disposte le cantine.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Viale Antonio Ciamarra è situato nel quadrante sud-est di Roma, all'interno del Municipio VII, in prossimità di quartieri come Cinecittà Est, Don Bosco e Tor Vergata. Si tratta di una zona a vocazione prevalentemente residenziale e commerciale, caratterizzata da una buona densità abitativa, una vivace rete di servizi e una discreta presenza di aree verdi urbane. Il collegamento con il resto della città è efficiente, grazie alla vicinanza alla linea A della metropolitana (fermate Giulio Agricola, Subaugusta e Cinecittà), oltre alla presenza di numerose linee di autobus ATAC. Anche il Grande Raccordo Anulare è facilmente raggiungibile, rendendo la zona accessibile sia con i mezzi pubblici che privati. Viale Antonio Ciamarra offre una buona dotazione di servizi locali, con la presenza di scuole, farmacie, uffici pubblici, centri sportivi, supermercati e attività commerciali di vario tipo, che consentono ai residenti di soddisfare gran parte delle esigenze quotidiane senza allontanarsi troppo dal quartiere. L'area si distingue per un equilibrio tra funzionalità urbana e vivibilità, apprezzata sia da famiglie che da lavoratori, anche grazie alla vicinanza con l'Università di Tor Vergata e alcuni poli ospedalieri. Sono previsti ulteriori interventi di riqualificazione urbana e potenziamento della viabilità locale, volti a migliorare la qualità dello spazio pubblico e la fruibilità dei servizi. Nel complesso, Viale Antonio Ciamarra rappresenta una zona ben inserita nel tessuto urbano romano, che coniuga accessibilità, servizi e vivibilità, mantenendo comunque un contatto equilibrato con il verde e gli spazi aperti.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Antonio Ciamarra n. 262, scala C, interno 12, piano 4 e S1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art 567 c.p.c, comma 2 è costituita dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Cavalaglio Lorenzo, attestante le risultanze delle visure catastali e delle visure effettuate al 14/01/2025. A riguardo si precisa che:

- la nota di trascrizione del pignoramento non riporta il piano dell'appartamento (4) nè il piano della pertinenziale cantina (S1);
- nella sezione *Descrizione del bene secondo le attuali risultanze dei registri catastali*, l'unità immobiliare risulta erroneamente indicata come censita al cdf del Comune di Roma al fg 369 diversamente dal fg 959, che risulta essere l'identificativo corretto;
- il certificato notarile contiene un errore nei dati identificativi relativi alle note di trascrizione dei verbali di pignoramento. In particolare, le formalità indicate come n. 3209 del 21/09/2023 e n. 3209 del 14/10/2024 risultano errate. I dati corretti sono i seguenti: la formalità n. 3209 del 21/09/2023 deve intendersi come n. 83365 del 21/09/2023; la formalità n. 3209 del 14/10/2024 deve intendersi come n. 91332 del 14/10/2024;
- nel certificato notarile non viene menzionato che il **** omissis **** ha acquistato la piena proprietà del compendio pignorato in regime di comunione legale dei beni con **** omissis ****. Inoltre, non risulta specificato che l'ispezione ipotecaria sia stata estesa anche a quest'ultima.

TITOLARITÀ

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

- **** omissis ****

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** omissis ****

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

- **** omissis ****

Si precisa che l'esecutato ha acquistato la piena proprietà del compendio pignorato nell'ambito del regime di comunione legale dei beni con **** omissis ****

CONFINI

L'immobile confina con vano scala condominiale, appartamento scala C interno 11 sub 291 **** omissis ****, appartamento scala C interno 13 sub 293 **** omissis ****, appartamento Scala B interno 12 sub 260 **** omissis **** e distacco esterno. La pertinenziale cantina confina con la cantina 94 **** omissis **** e la cantina 96 **** omissis ****, rispettivamente di pertinenza degli appartamenti interno 11 ed interno 13.

CONSISTENZA

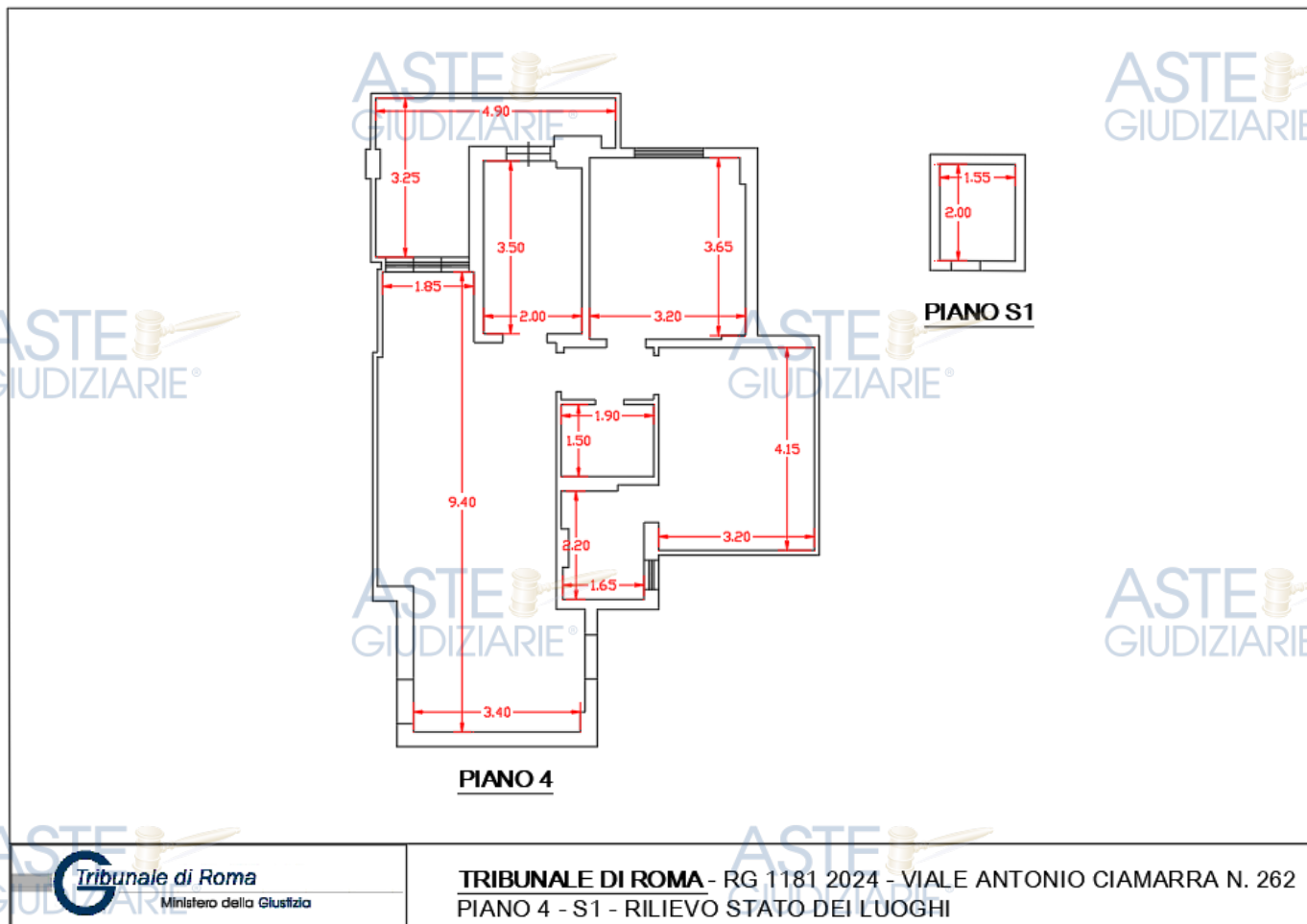
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	0,00 m	4
Balcone coperto	9,00 mq	10,00 mq	0,40	4,00 mq	0,00 m	4
Cantina	3,10 mq	3,50 mq	0,20	0,70 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				84,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/02/1997 al 09/11/2015	**** omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 959, Part. 35, Sub. 292, Zc. 6 Categoria A1 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.050,99 (Lire 2.035.000) Piano 4 - S1
Dal 09/11/2015 al	**** omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 959, Part. 65, Sub. 292, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 Superficie catastale 91 mq

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	959	65	292	6	A2	7	5,5	91 mq	1050,99 €	4 - S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

PATTI

Il fabbricato è stato edificato in forza del programma pluriennale di attuazione del P.R.G. adottato in attuazione dell'art. 13 della L. 10/1977 e della L.R. 35/1978 ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 974 del 09/05/1981 ss.mm.ii.. Rispetto a tali fattispecie, il progetto presentato prevede particolari condizioni che sono state oggetto di specifiche convenzioni e/o atti d'obbligo e/o atti d'obbligo edilizio che di seguito si riepilogano:

- atto d'obbligo di convenzione urbanistica, a rogito del Notaio Paolo Soccorsi Aliforni di Roma rep 17236 del 30/03/1982, con il quale gli operatori economici si impegnavano alla realizzazione a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria e di parte delle opere di urbanizzazione secondaria a servizio del Comprensorio di Cinecittà EST SUB - 3, cedendo contestualmente tutte le aree occorrenti per l'esecuzione di suddette opere (fg 959, part.lle 67p, 81, 440, 441, 202, 82, 18 79p, 86, 87p, 74p, 77p, fg 960 part.lle 21, 37, 12, 28, 94, 41p, 42, 100, 26p, 92, 40, 23p, 24, 25p, 89, 91, 39, 31, 32, 29, 30, 95, 33, 61, 147, 67, 65, fg 995 part.lle 4p, fg 959 part.lle 139, 65, sg 960 part.lle 27, 13, 93, 90);
- convenzione urbanistica relativa alla lottizzazione del comprensorio, a rogito del Notaio Paolo Soccorsi Aliforni di Roma rep 21260 del 12/04/1983, avente ad oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree di proprietà degli operatori economici (identificate al cft al fg 959, part.lle 67p, 81, 440, 441, 202, 82, 18 79p, 86, 87p, 74p, 77p, fg 960 part.lle 21, 37, 12, 28, 94, 41p, 42, 100, 26p, 92, 40, 23p, 24, 25p, 89, 91, 39, 31, 32, 29, 30, 95, 33, 61, 147, 67, 65, fg 995 part.lle 4p, fg 959 part.lle 139, 65, sg 960 part.lle 27, 13, 93, 90), con la quali gli operatori economici si impegnavano a non apportare modifiche se non previo formale consenso del Comune sulle aree anzidette, gli edifici e manufatti così come previsti nel progetto;
- atto di cessione unilaterale gratuita al Comune di Roma, con atto del Notaio Paolo Soccorsi Aliforni del 14/10/1982 rep. 19052, con il quale i soggetti proprietari convenzionati cedevano al Comune di Roma aree di proprietà, in dipendenza ed in conformità dell'atto d'obbligo assunto da cedenti nei confronti di detto Comune, con l'atto a rogito del Notaio Paolo Soccorsi Aliforni di Roma del 30/03/1982 rep. 17236;
- atto a rogito del Notaio Paolo Soccorsi Aliforni del 24/05/1985 rep. 33353 con il quale è stato assunto un atto d'obbligo modificativo nei confronti del Comune di Roma, dovuta alla necessità di salvaguardare alcuni ritrovamenti archeologici e preservare alcuni tipici elemento ambientali del luogo ricadenti nel perimetro della convenzione urbanistica;
- in esecuzione dell'atto d'obbligo modificativo, si è provveduto a cedere gratuitamente al Comune di Roma, con atto unilaterale a rogito del Notaio Paolo Soccorsi Aliforni del 01/07/1985 rep. 33883, le aree site in località di Torre Spaccata, della superficie catastale complessiva di ha 0.17.39;
- atto d'obbligo edilizio del notaio Paolo Soccorsi Aliforni del 07/02/1985 rep 319705 con il quale la per ottenere l'autorizzazione alla realizzazione del progetto per la costruzione di un edificio sul terreno identificato al cft al fg 959 part.lle 511, 512, 513, 515, 513, 517, 51,8 519, 520, 65, 469, 86 si obbligava nei confronti del Comune di Roma a vincolare l'area 1) l'area occorrente di metri quadrati 5225 (cinquemiladuecentoventicinque) al servizio della progettata costruzione 2) a destinare e mantenere permanentemente una superficie di metri quadrati 3254 (tre miladuecentocinquantaquattro) a parcheggio condominiale al servizio dell'edificio e una superficie di metri quadrati 466 (quattrocentosessantasei) a parcheggio di uso pubblico, assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione; nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno centimetri 60 (sessanta); nonché a porre a dimora 94 (novantaquattro) alberi di altezza non inferiore a metri 4,50 (quattro e cinquanta); 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotyes del piano terreno a giorno e libera, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scale ed ascensori e ciò a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nella zona, ovvero non venga proposto un trasferimento di cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata, al progetto di cui trattasi; 4) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi ed al piano interrato al servizio dell'edificio.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni generali, con gli impianti funzionanti. I pavimenti sono in ceramica uniforme in tutti gli ambienti, regolarmente posati e senza segni evidenti di usura. Le pareti risultano tinteggiate in modo ordinato, in tonalità neutre, e non presentano umidità o difetti rilevanti. Il soggiorno e la cucina sono ambienti luminosi e ben distribuiti. La cucina è dotata di rivestimenti ceramici a parete nella zona operativa e l'impianto idraulico appare efficiente, con attacchi regolarmente funzionanti. L'impianto elettrico è

correttamente distribuito, con prese e punti luce presenti in ogni stanza. Le camere da letto sono spaziose, rifinite con la stessa pavimentazione del resto della casa, e dotate di infissi in legno in buono stato. I bagni sono rivestiti in ceramica e dotati rispettivamente di vasca e doccia. Gli impianti idrico-sanitari sono ben funzionanti e non si riscontrano segni di deterioramento o perdite. L'impianto di riscaldamento è distribuito tramite radiatori, mentre quello elettrico presenta una adeguata distribuzione di punti luci e punti presa.

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un contesto condominiale, dove le parti comuni sono espressamente indicate all'art. 4 del regolamento di Condominio, partecipato allo Scrivente dall'Amministrazione Condominiale. Più in particolare, sono comuni:

- il tratto di rampa di accesso all'autorimessa, la cabina di trasformazione ENEL a servizio del fabbricato, entrambe a carico del condominio in quanto alla manutenzione e pulizia;
- l'intercapedine di areazione sottostante il marciapiede comunale, di uso e manutenzione condominiale;
- i lastrici solari e le coperture dei servizi tecnici sono gravati da servitù di uso a favore della » e suoi aventi causa. Anche per le eventuali installazioni di insegne luminose a scopo pubblicitario potranno essere erette (o installate) in qualsiasi momento ad insindacabile giudizio della «.» senza richiedere alcuna autorizzazione all'Assemblea non avendo alcuna competenza in materia. L'installazione delle insegne pubblicitarie non deve peraltro creare al condominio né oneri né vantaggi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sussistono sul terreno identificato al fg 959 part 65 i seguenti vincoli:

- atto del notaio Paolo Soccorsi Aliforni del 31/03/1983 rep. 21187, con servitù permanente di acquedotto in favore dell'Acea, delle zone di terreno occupate dagli impianti idrici potabili, nonché il diritto dell'Acea ad eseguire, mantenere e riparare gli impianti idrici potabili;
- atto del notaio Paolo Soccorsi Aliforni del 31/03/1983 rep. 21188, con servitù permanente di acquedotto in favore del Comune di Roma, delle zone di terreno occupate dagli impianti anche su zone non destinate a strade, in particolare sarà sottoposta a servitù permanente una zona di larghezza di ml 3 in asse a ciascuna condotta, nonché il diritto dell'Acea ad eseguire, mantenere e riparare gli impianti;
- atto del notaio Paolo Soccorsi Aliforni del 31/03/1983 rep. 21189, con servitù permanente in favore del Comune di Roma, delle zone di terreno occupate dagli impianti di illuminazione pubblica, nonché il diritto dell'Acea ad eseguire, mantenere e riparare gli impianti di illuminazione in argomento;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento oggetto di analisi si sviluppa su un unico livello all'interno di un fabbricato residenziale pluripiano. Gli ambienti interni risultano ben distribuiti e comprendono una zona giorno con cucina e soggiorno, una zona notte composta da più camere da letto, doppi servizi igienici e un corridoio di disimpegno. Le finiture interne sono di livello medio, risalenti presumibilmente al periodo di costruzione o ad un ammodernamento avvenuto alcuni anni fa. I pavimenti sono uniformemente rivestiti in piastrelle di gres ceramico, presente in tutte le stanze. I rivestimenti ceramici si estendono fino a un'altezza standard sia nella cucina che nei bagni, in linea con le soluzioni tradizionali adottate in contesti residenziali analoghi. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato, con ferramenta in ottone, mentre quelli esterni risultano essere in legno o alluminio, dotati di avvolgibili per l'oscuramento. Le pareti, in gran parte tinteggiate o rivestite con carta da parati, presentano un'impronta decorativa che riflette un gusto classico. I soffitti sono tinteggiati di bianco e completati da punti luce centrali con lampadari o plafoniere. La cucina si presenta attrezzata con arredo in laminato rosso lucido, dotata di piano cottura a gas e doppio lavello in acciaio. È inoltre provvista di rivestimento ceramico a parete, in linea con lo stile delle finiture generali dell'immobile. Gli impianti risultano installati, con collegamenti per gli elettrodomestici e adeguata ventilazione. I bagni, due in totale, sono completi di tutti i sanitari, con presenza di box doccia, lavabo a colonna, wc e bidet. Le dotazioni comprendono anche

specchi con illuminazione integrata e accessori murali. Uno dei due bagni è cieco ma risulta comunque dotato di sistema di aerazione forzata. Dal punto di vista impiantistico, l'immobile è dotato di impianto elettrico con punti luce distribuiti regolarmente in tutti gli ambienti e prese a parete. È presente l'impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa o alluminio posizionati sottofinestra. L'impianto idrico risulta funzionante e a servizio dei bagni e della cucina, inclusa l'installazione di lavatrice. Il terrazzo coperto ha una caratteristica forma ad L, ed è pavimentato con mattonelle in ceramica di forma rettangolare di colore ocra.

STATO DI OCCUPAZIONE

In occasione dell'accesso lo Scrivente ha accertato che l'immobile risulta occupato da **** omissis ****, moglie in regime di comunione legale dei beni della parte esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/07/1988 al 19/05/2025	**** omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D'Alessandro Enzo	08/07/1988	580	212
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	25/07/1988	36822	IV

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.

Relativamente alla provenienza oltre il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento (03/12/2024), si precisa che:

- l'edificio di cui è parte il cespite staggito è pervenuto alla per per fusione ed incorporazione della giusto atto di fusione a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma del 15/06/1988, rep. 7330;
- alla pervenne per fusione ed incorporazione della con sede in , in base a delibere delle società, verbalizzate dal Notaio Giorgio Intersimone, rispettivamente con atti in data 05/08/1987 rep 46773 (società incorporante) e in data 05/08/1987, rep. 46774 (società incorporata), e giusto l'atto di fusione a rogito del Notaio Paolo Soccorsi Aliforni di Roma del 22/12/1987, rep. n. 48389;
- lo stesso edificio è stato realizzata dalla sull'area riportata in cdt del Comune di Roma al fg 959, part. 511, 512, 513, 515, 516, 517, 519, 520, 65, 469, 86;
- detto terreno è pervenuto alla in forza dei seguenti atti a rogito del Notaio Paolo Soccorsi Aliforni di Roma: in data 13/09/1981 rep. 14913 e in data 17/02/1982 rep. 16831.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 16/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca concessione amministrativa** derivante da Ruolo e avviso di debito esecutivo
Iscritto a Roma il 23/09/2022
Reg. gen. 122773 - Reg. part. 24800
Importo: € 89.378,96
A favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione
Contro **** omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 16/01/2023
Reg. gen. 4514 - Reg. part. 3209
Quota: 1/1
A favore di **** omissis ****
Contro **** omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 21/09/2023
Reg. gen. 113442 - Reg. part. 83365
Quota: 1/1
A favore di **** omissis ****
Contro **** omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 14/10/2024
Reg. gen. 122713 - Reg. part. 91332
Quota: 1/1
A favore di **** omissis ****
Contro **** omissis ****
Note: la presente è a rettifica della formalità rp 83365 del 21.09.2023 per l'eliminazione del soggetto **** omissis **** per assenza di notifica e per quote errate.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 03/12/2024
Reg. gen. 147655 - Reg. part. 109621
Quota: 1/1
A favore di **** omissis ****
Contro **** omissis ****
Note: pignoramento sull'immobile di proprietà di **** omissis **** coniugato in regime di comunione legale dei beni con **** omissis ****



Da indagini esperite presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale è risultato in base al Piano Regolatore Generale di Roma, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003, contro dedotto con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 (BUR Regione Lazio del 14/04/2008), che i cespiti in oggetti ricadono nell'ambito del Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3.

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

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

- Tav B - Aree Urbanizzate;
- Tav B - CTRN 2014;
- Tav B - Paesaggi DGR 228.

Dall'attenta disamina dell'atto di provenienza, è stato possibile accertare che l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del presente approfondimento – comprensiva anche della cantina pertinenziale situata al piano seminterrato (S1) – è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 732/C, rilasciata dal Comune di Roma in data 16 maggio 1985. Tale titolo autorizzativo rappresenta il provvedimento amministrativo originario che ha legittimato l'intervento edilizio, conferendo regolarità urbanistica alla costruzione. Nel corso dell'esecuzione dei lavori, si è reso necessario apportare modifiche al progetto originario, le quali sono state formalmente approvate mediante variante assentita con concessione edilizia n. 1503/C del 30 dicembre 1987. Entrambi i titoli risultano validamente rilasciati dall'amministrazione competente e riferiti all'intero edificio, inclusa l'unità immobiliare oggetto di verifica. I lavori hanno avuto inizio in data 5 maggio 1986 e si sono conclusi in data 11 gennaio 1988, come comprovato dalla documentazione disponibile. A conclusione dell'intervento, il Comune di Roma ha rilasciato il certificato di agibilità n. 121 in data 13 maggio 1988, attestante la conformità dell'opera alle prescrizioni igienico-sanitarie, di sicurezza e abitabilità previste dalla normativa vigente all'epoca. In fase di verifica documentale, lo scrivente ha condotto specifiche ricerche presso il Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma al fine di reperire il fascicolo edilizio originario, contenente gli elaborati grafici e progettuali allegati ai suddetti titoli. Tuttavia, tali accertamenti hanno evidenziato l'indisponibilità del fascicolo progettuale, circostanza che ha reso impossibile la visione diretta della documentazione tecnica allegata alle concessioni edilizie n. 732/C e n. 1503/C. In considerazione di tale mancanza, si è reso necessario procedere secondo quanto previsto dall'art. 9, comma 1-bis del D.P.R. 380/2001, il quale disciplina le modalità alternative per la verifica dello stato legittimo degli immobili nei casi di assenza di documentazione progettuale originaria. Ai sensi di tale disposizione, la legittimità edilizia può essere ricostruita mediante fonti documentali ufficiali e coerenti, purché idonee a rappresentare lo stato di fatto e a ricondurlo ai titoli autorizzativi noti.

Nel caso in esame, il riscontro della legittimità edilizia è stato supportato da due principali fonti probatorie:

- l'elaborato planimetrico catastale riferito alla pratica tipo mappale n. 42510, presentata in data 21 agosto 1987 e afferente al foglio catastale n. 959, particella n. 65. Tale elaborato consente di individuare con precisione la suddivisione dei subalterni costituenti l'edificio e permette di localizzare sia l'unità abitativa posta al quarto piano, sia la cantina pertinenziale situata al piano S1. La datazione del documento, collocata in corso d'opera e successiva al rilascio dei titoli edilizi, contribuisce a confermare la legittimità della configurazione planimetrica rappresentata;
- la planimetria catastale datata 13 febbraio 1997, che descrive puntualmente la distribuzione interna dell'unità immobiliare e della cantina. Tale rappresentazione risulta perfettamente conforme allo stato attuale dei luoghi, come verificato in sede di sopralluogo tecnico, confermando così l'assenza di modifiche sostanziali non autorizzate e rafforzando la ricostruzione della legittimità edilizia sulla base della conformità catastale.

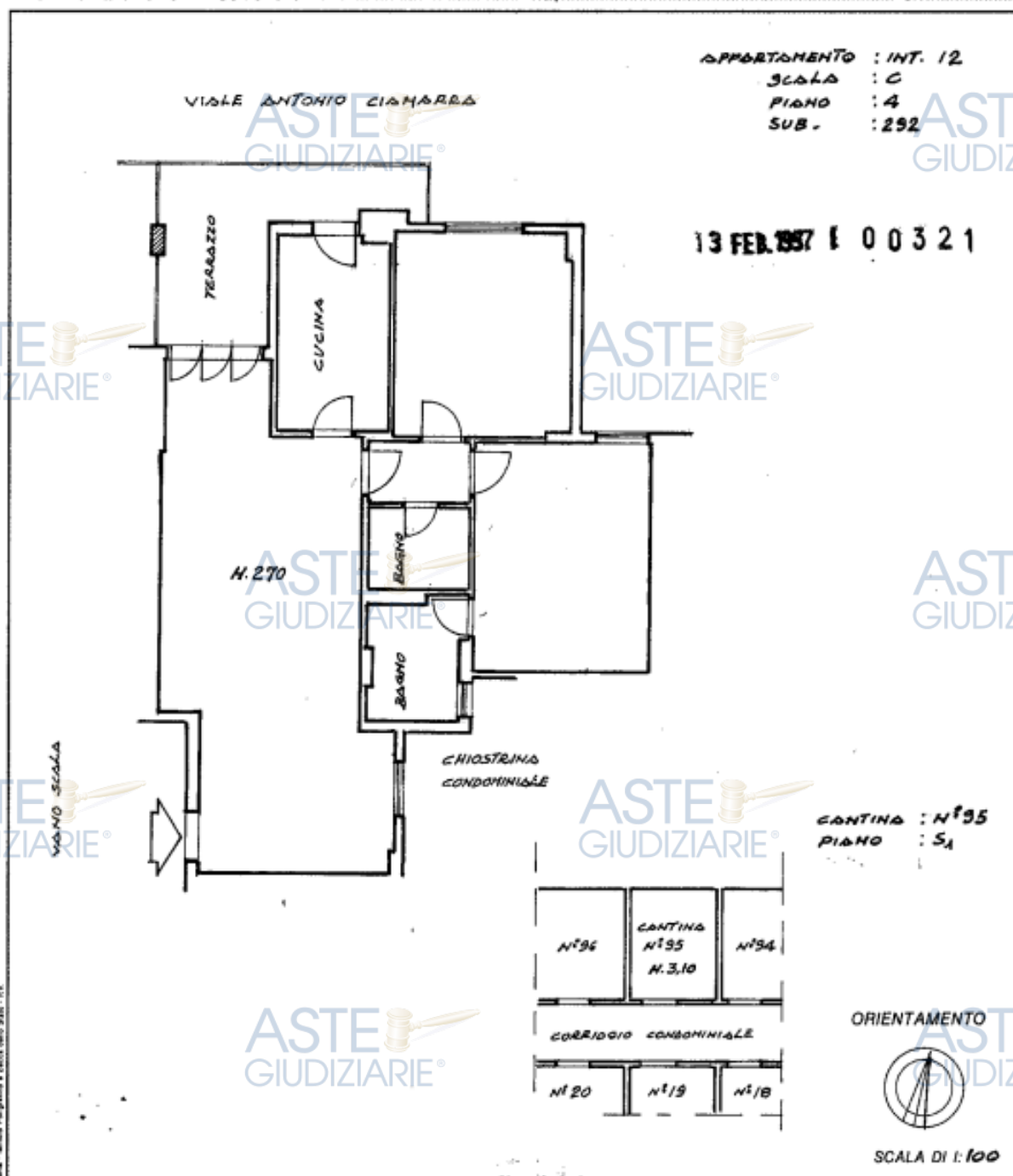
Sulla base di tali elementi – e con riferimento espresso ai titoli edilizi concessori n. 732/C del 1985 e n. 1503/C del 1987 – si ritiene che l'unità immobiliare in oggetto sia stata legittimamente realizzata, e che l'attuale stato dei luoghi sia coerente con quanto assentito e successivamente certificato in sede di agibilità. Pertanto, anche in assenza del fascicolo progettuale originario, la ricostruzione della legittimità edilizia può dirsi fondata e conforme al dettato normativo.

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.



Planimetria di u.l.u. in Comune di ROMA via LE ANTONIO CIAMARRA civ. 262



Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali
F. 959
n. 65 sub. 292

Compilata dal ARCHITETTO
(fisc. cognome e nome)
DE GUISA GIOVANNI
iscritto all'albo dei GLI ARCHITETTI
della provincia di ROMA n. 7536
data 13/02/97 Firma Dr. G. De G. (G. De G.)

RISERVATO ALL'UFFICIO

100321
13.2.97

figura 1: planimetria catastale

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

In merito alla ripartizione millesimale del fabbricato, nel regolamento di condominio fornito dall'Amministratore è riportato quanto segue:

- tabella A (Appartamento): 5,58;
- tabella A (Cantina): 0,07;
- tabella A1 (appartamento): 31,54;
- tabella A6 (appartamento): 5,84;
- tabella A7 (cantine): 7,17;
- tabella manutenzione ordinaria e d'esercizio scale-ascensore (appartamento): 29,75;

Al momento lo Scrivente ha accertato presso l'Amministratore che risulta un saldo passivo sulla posizione dell'immobile oggetto di pignoramento di circa €. 464,29, ricavato dall'estratto conto al netto della quota relativa al Box auto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, suoi dati metri ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperite un'attenta e puntale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Lo scrivente per rendere l'indagine il più accurata possibile, ha assunto informazioni anche presso le Agenzie Immobiliari di zona, quali Tecnocasa, Toscano Immobiliare, Gabetti, ecc., ecc., acquisendo anche informazioni presso la Borsa Immobiliare di Roma, l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma Territorio e la che divulgano dei listini specifici in materia di valutazioni d'immobili. Si sono così ottenuti una serie di valori di zona che sono stati corretti a seconda della maggiore o minore appetibilità dovuta principalmente al livello di piano, alla distribuzione interna dei vani, al "taglio" (il valore unitario è normalmente inversamente proporzionale alla superficie), allo stato di manutenzione e conservazione ed all'esatta ubicazione nella zona, che tiene conto se la posizione permette di fruire nel miglior modo possibile di tutti i servizi primari e secondari (scuole, asili, uffici, ecc.) e di tutti gli esercizi commerciali, rendendo l'immobile appetibile sotto il profilo della compravendita. Dalle indagini di mercato è emerso che i prezzi praticati nel Comune di Roma, zona "Torre Maura", per le compravendite di: - appartamenti con caratteristiche simili al bene n. 1, oggetto di valutazione, oscillano tra €/mq 1.700,00 e €/mq 2.265,00 a seconda del taglio. In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, si ritiene equo fissare un valore unitario pari ad €/mq 2.000,00.

Bene N° 1 - Appartamento sito in Viale Antonio Ciamarra n. 262, scala C, interno 12, piano 4, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 959, particella 65, subalterno 292. L'appartamento fa parte di un complesso edilizio composto da più fabbricati in linea, disposti lungo Viale Antonio Ciamarra. L'accesso al complesso avviene dal civico 262, dove si trovano sia l'ingresso pedonale che quello carrabile. L'unità immobiliare è così composta: ingresso/soggiorno, cucina, balcone coperto, disimpegno, due camere da letto e due bagni. L'articolazione degli spazi è adeguata, con una distribuzione in pianta funzionale. Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento è composto da quattro scale e si sviluppa su un piano interrato, un piano terra (pilotis) e otto piani fuori terra. La parte retrostante l'edificio è caratterizzata da un'area verde che lo separa da altre proprietà. Gli appartamenti, situati dal secondo all'ottavo piano, sono serviti da quattro corpi scala con accesso dal piano pilotis. I locali al primo piano, destinati a usi non residenziali, sono serviti da tre corpi scala con accesso sempre dal piano pilotis lato strada. Il fabbricato è separato dalla sede stradale da un ampio parcheggio. Pertinenza dell'appartamento è una cantina, situata al piano interrato, attualmente non identificata con distinto subalterno, ma riconoscibile con il numero 95. La cantina ha una pianta rettangolare (dimensioni non specificate). L'accesso alla zona cantine avviene tramite una scala in acciaio con struttura in carpenteria pesante, collocata al piano terra, nei pressi dell'area verde interna. Questa scala collega il piano terra al piano interrato, dove una porta metallica separa lo spazio esterno dalle aree interne. Superata la porta, si accede a un corridoio condominiale lungo il quale sono disposte le cantine.

Valore di stima del bene: € 164.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Appartamento Roma (RM) - Viale Antonio Ciamarra, scala C, interno 12, piano 4 e pertinenza cantina	84,70 mq	2.000,00 €/mq	€ 169.400,00	100,00%	€ 169.400,00

piano S1				
				Valore di stima: € 169.400,00

Ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto", che il CTU ritiene pari al 5%.

Valore di mercato individuato:		€ 169.400,00
Riduzione per assenza di vizi:		€ 8.470,00
Valore piena proprietà immobile:		€ 160.930,00
	in c.t.	€ 161.000,00

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche dell'abitazione.

Le verifiche circa la legittimità della preesistenza hanno riguardato esclusivamente l'unità immobiliare in argomento e non l'intero edificio e le sue parti comuni, ivi compreso il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e i distacchi. Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li _____

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

Elenco allegati:

1. Allegato 1: rilievo fotografico
2. Allegato 2: Atto Notaio Enzo D'alessandro Rep 580 dell'08/07/1988
3. Allegato 3: ispezione ipotecaria sub 292
4. Allegato 4: ispezione ipotecaria
5. Allegato 5: nota di trascrizione reg. part. 7570 del 07/02/1985
6. Allegato 6: nota di trascrizione reg. part. 19015 del 09/04/1983
7. Allegato 7: nota di trascrizione reg. part. 17532 del 01/04/1982
8. Allegato 8: nota di trascrizione reg. part. 19017 del 09/04/1983
9. Allegato 9: nota di trascrizione reg. part. 19016 del 14/04/1983
10. Allegato 10: nota di trascrizione reg. part. 20021 del 14/04/1983
11. Allegato 11: nota di trascrizione reg. part. 27748 del 30/05/1985
12. Allegato 12: nota di trascrizione reg. part. 33363 del 04/07/1985
13. Allegato 13: nota di trascrizione reg. Part. 49176 del 25/10/1982
14. Allegato 14: nota di trascrizione reg. part. 83365 del 21/09/2023
15. Allegato 15: nota di trascrizione reg. part. 91332 del 14/10/2024
16. Allegato 16: nota di trascrizione reg. part. 109621 del 03/12/2024
17. Allegato 17: comunicazione indisponibilità fascicolo
18. Allegato 18: planimetria catastale sub 292
19. Allegato 19: regolamento di condominio
20. Allegato 20: certificato di abitabilità
21. Allegato 21: visura catastale sub 292
22. Allegato 22: visura catastale sub 260, sub 291, sub 293, part.lla 65, part.lla 511
23. Allegato 23: elaborato planimetrico pratica tipo mappale n. 42510 del 51/08/1987

LOTTO 1

- **Bene N° 1** Appartamento sito in Viale Antonio Ciamarra n. 262, scala C, interno 12, piano 4, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 959, particella 65, subalterno 292. L'appartamento fa parte di un complesso edilizio composto da più fabbricati in linea, disposti lungo Viale Antonio Ciamarra. L'accesso al complesso avviene dal civico 262, dove si trovano sia l'ingresso pedonale che quello carrabile. L'unità immobiliare è così composta: ingresso/soggiorno, cucina, balcone coperto, disimpegno, due camere da letto e due bagni. L'articolazione degli spazi è adeguata, con una distribuzione in pianta funzionale. Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento è composto da quattro scale e si sviluppa su un piano interrato, un piano terra (pilotis) e otto piani fuori terra. La parte retrostante l'edificio è caratterizzata da un'area verde che lo separa da altre proprietà. Gli appartamenti, situati dal secondo all'ottavo piano, sono serviti da quattro corpi scala con accesso dal piano pilotis. I locali al primo piano, destinati a usi non residenziali, sono serviti da tre corpi scala con accesso sempre dal piano pilotis lato strada. Il fabbricato è separato dalla sede stradale da un ampio parcheggio. Pertinenza dell'appartamento è una cantina, situata al piano interrato, attualmente non identificata con distinto subalterno, ma riconoscibile con il numero 95. La cantina ha una pianta rettangolare (1,50 x 2,00 m). L'accesso alla zona cantine avviene tramite una scala in acciaio con struttura in carpenteria pesante, collocata al piano terra, nei pressi dell'area verde interna. Questa scala collega il piano terra al piano interrato, dove una porta metallica separa lo spazio esterno dalle aree interne. Superata la porta, si accede a un corridoio condominiale lungo il quale sono disposte le cantine. L'appartamento oggetto di analisi si sviluppa su un unico livello all'interno di un fabbricato residenziale pluripiano. Gli ambienti interni risultano ben distribuiti e comprendono una zona giorno con cucina e soggiorno, una zona notte composta da più camere da letto, doppi servizi igienici e un corridoio di disimpegno. Le finiture interne sono di livello medio, risalenti presumibilmente al periodo di costruzione o ad un ammodernamento avvenuto alcuni anni fa. I pavimenti sono uniformemente rivestiti in piastrelle di gres ceramico, presente in tutte le stanze. I rivestimenti ceramici si estendono fino a un'altezza standard sia nella cucina che nei bagni, in linea con le soluzioni tradizionali adottate in contesti residenziali analoghi. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato, con ferramenta in ottone, mentre quelli esterni risultano essere in legno o alluminio, dotati di avvolgibili per l'oscuramento. Le pareti, in gran parte tinteggiate o rivestite con carta da parati, presentano un'impronta decorativa che riflette un gusto classico. I soffitti sono tinteggiati di bianco e completati da punti luce centrali con lampadari o plafoniere. La cucina si presenta attrezzata con arredo in laminato rosso lucido, dotata di piano cottura a gas e doppio lavello in acciaio. È inoltre provvista di rivestimento ceramico a parete, in linea con lo stile delle finiture generali dell'immobile. Gli impianti risultano installati, con collegamenti per gli elettrodomestici e adeguata ventilazione. I bagni, due in totale, sono completi di tutti i sanitari, con presenza di box doccia, lavabo a colonna, wc e bidet. Le dotazioni comprendono anche specchi con illuminazione integrata e accessori murali. Uno dei due bagni è cieco ma risulta comunque dotato di sistema di aerazione forzata. Dal punto di vista impiantistico, l'immobile è dotato di impianto elettrico con punti luce distribuiti regolarmente in tutti gli ambienti e prese a parete. È presente l'impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa o alluminio posizionati sottofinestra. L'impianto idrico risulta funzionante e a servizio dei bagni e della cucina, inclusa l'installazione di lavatrice. Il terrazzo coperto ha una caratteristica forma ad L, ed è pavimentato con mattonelle in ceramica di forma rettangolare di colore ocra. Dall'attenta disamina dell'atto di provenienza, è stato possibile accertare che l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del presente approfondimento – comprensiva anche della cantina pertinenziale situata al piano seminterrato (S1) – è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 732/C, rilasciata dal Comune di Roma in data 16 maggio 1985. Tale titolo autorizzativo rappresenta il provvedimento amministrativo originario che ha legittimato l'intervento edilizio, conferendo regolarità urbanistica alla costruzione. Nel corso dell'esecuzione dei lavori, si è reso necessario apportare

modifiche al progetto originario, le quali sono state formalmente approvate mediante variante assentita con concessione edilizia n. 1503/C del 30 dicembre 1987. Entrambi i titoli risultano validamente rilasciati dall'amministrazione competente e riferiti all'intero edificio, inclusa l'unità immobiliare oggetto di verifica. I lavori hanno avuto inizio in data 5 maggio 1986 e si sono conclusi in data 11 gennaio 1988, come comprovato dalla documentazione disponibile. A conclusione dell'intervento, il Comune di Roma ha rilasciato il certificato di agibilità n. 121 in data 13 maggio 1988, attestante la conformità dell'opera alle prescrizioni igienico-sanitarie, di sicurezza e abitabilità previste dalla normativa vigente all'epoca. In fase di verifica documentale, lo scrivente ha condotto specifiche ricerche presso il Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma al fine di reperire il fascicolo edilizio originario, contenente gli elaborati grafici e progettuali allegati ai suddetti titoli. Tuttavia, tali accertamenti hanno evidenziato l'indisponibilità del fascicolo progettuale, circostanza che ha reso impossibile la visione diretta della documentazione tecnica allegata alle concessioni edilizie n. 732/C e n. 1503/C. In considerazione di tale mancanza, si è reso necessario procedere secondo quanto previsto dall'art. 9, comma 1-bis del D.P.R. 380/2001, il quale disciplina le modalità alternative per la verifica dello stato legittimo degli immobili nei casi di assenza di documentazione progettuale originaria. Ai sensi di tale disposizione, la legittimità edilizia può essere ricostruita mediante fonti documentali ufficiali e coerenti, purché idonee a rappresentare lo stato di fatto e a ricondurlo ai titoli autorizzativi noti. Nel caso in esame, il riscontro della legittimità edilizia è stato supportato da due principali fonti probatorie: l'elaborato planimetrico catastale riferito alla pratica tipo mappale n. 42510, presentata in data 21 agosto 1987 e afferente al foglio catastale n. 959, particella n. 65. Tale elaborato consente di individuare con precisione la suddivisione dei subalterni costituenti l'edificio e permette di localizzare sia l'unità abitativa posta al quarto piano, sia la cantina pertinenziale situata al piano S1. La datazione del documento, collocata in corso d'opera e successiva al rilascio dei titoli edilizi, contribuisce a confermare la legittimità della configurazione planimetrica rappresentata; la planimetria catastale datata 13 febbraio 1997, che descrive puntualmente la distribuzione interna dell'unità immobiliare e della cantina. Tale rappresentazione risulta perfettamente conforme allo stato attuale dei luoghi, come verificato in sede di sopralluogo tecnico, confermando così l'assenza di modifiche sostanziali non autorizzate e rafforzando la ricostruzione della legittimità edilizia sulla base della conformità catastale. Sulla base di tali elementi - e con riferimento espresso ai titoli edilizi concessori n. 732/C del 1985 e n. 1503/C del 1987 - si ritiene che l'unità immobiliare in oggetto sia stata legittimamente realizzata, e che l'attuale stato dei luoghi sia coerente con quanto assentito e successivamente certificato in sede di agibilità. Pertanto, anche in assenza del fascicolo progettuale originario, la ricostruzione della legittimità edilizia può dirsi fondata e conforme al dettato normativo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1181/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Antonio Ciamarra, scala C, interno 12, piano 4 e S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 959, Part. 65, Sub. 292, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	84,70 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buone condizioni generali, con finiture curate e impianti funzionanti. I pavimenti sono in ceramica uniforme in tutti gli ambienti, ben posati e senza segni evidenti di usura. Le pareti risultano tinteggiate in modo ordinato, in tonalità neutre, e non presentano umidità o difetti rilevanti. Il soggiorno e la cucina sono ambienti luminosi e ben distribuiti. La cucina è dotata di rivestimenti ceramici a parete nella zona operativa e l'impianto idraulico appare efficiente, con attacchi regolarmente funzionanti. L'impianto elettrico è correttamente distribuito, con prese e punti luce presenti in ogni stanza. Le camere da letto sono spaziose, rifinite con la stessa pavimentazione del resto della casa, e dotate di infissi in legno in buono stato. I bagni, entrambi finestrati, sono rivestiti in ceramica e dotati rispettivamente di vasca e doccia. Gli impianti idrico-sanitari sono ben funzionanti e non si riscontrano segni di deterioramento o perdite. L'impianto di riscaldamento autonomo è distribuito tramite radiatori, mentre quello elettrico presenta una adeguata distribuzione di punti luci e punti presa.		
Descrizione:	Appartamento sito in Viale Antonio Ciamarra n. 262, scala C, interno 12, piano 4, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 959, particella 65, subalterno 292. L'appartamento fa parte di un complesso edilizio composto da più fabbricati in linea, disposti lungo Viale Antonio Ciamarra. L'accesso al complesso avviene dal civico 262, dove si trovano sia l'ingresso pedonale che quello carrabile. L'unità immobiliare è così composta: ingresso/soggiorno, cucina, balcone coperto, disimpegno, due camere da letto e due bagni. L'articolazione degli spazi è adeguata, con una distribuzione in pianta funzionale. Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento è composto da quattro scale e si sviluppa su un piano interrato, un piano terra (pilotis) e otto piani fuori terra. La parte retrostante l'edificio è caratterizzata da un'area verde che lo separa da altre proprietà. Gli appartamenti, situati dal secondo all'ottavo piano, sono serviti da quattro corpi scala con accesso dal piano pilotis. I locali al primo piano, destinati a usi non residenziali, sono serviti da tre corpi scala con accesso sempre dal piano pilotis lato strada. Il fabbricato è separato dalla sede stradale da un ampio parcheggio. Pertinenza dell'appartamento è una cantina, situata al piano interrato, attualmente non identificata con distinto subalterno, ma riconoscibile con il numero 95. La cantina ha una pianta rettangolare (1,50 x 2,00 m). L'accesso alla zona cantine avviene tramite una scala in acciaio con struttura in carpenteria pesante, collocata al piano terra, nei pressi dell'area verde interna. Questa scala collega il piano terra al piano interrato, dove una porta metallica separa lo spazio esterno dalle aree interne. Superata la porta, si accede a un corridoio condominiale lungo il quale sono disposte le cantine.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	In occasione dell'accesso lo Scrivente ha accertato che l'immobile risulta occupato **** omissis ****, comproprietaria non eseguita in regime di comunione legale dei beni.		