

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Schibani Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare 178/2023 del R.G.E.

promossa da

**BARCLAYS BANK PLC**

*Codice fiscale: 10508010963*



contro

\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione .....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali .....	16
Stima / Formazione lotti .....	17
Riepilogo bando d'asta.....	20
<b>Lotto Unico</b> .....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 178/2023 del R.G.E.....	23
<b>Lotto Unico</b> .....	23



## INCARICO

All'udienza del 13/11/2023, il sottoscritto Ing. Schibani Antonella, con studio in Via Mazzoccolo 10 - 00175 - Roma (RM), e-mail antonella.schibani@gsingegneria.com, per [aschibani@pec.ording.roma.it](mailto:aschibani@pec.ording.roma.it), tel. 3358755153, veniva nominato esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Corrado del Greco n. 190, scala A, interno 9, piano 3 (Coord. Geografiche: 41°44'17.8"N; 12°16'13.8"E)

## DESCRIZIONE



Unità immobiliare sita in Roma, in Via Corrado del Greco n. 190, appartenente al Condominio Corrado del Greco, 190, Scala A, piano 3, interno 9, censita al catasto fabbricati al fg 1079 part. 554 sub 502 Cat A/2, rendita catastale € 837,95, superficie catastale 111 mq destinata ad abitazioni di tipo civile. Alla scala A si accede attraverso un camminamento dedicato che insiste sul civico 190 di Via Corrado del Greco. L'unità è distribuita su unico livello, con una planimetria prossima ad un rettangolo ed è compresa tra un muro d'ambito perimetrale, la scala interna, mentre confina con altre due unità immobiliare. Essa si compone di ingresso, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni, soggiorno, cucina oltre spazi connettivi e terrazzo coperto. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione, comandi luce, impianto di terra ed impianto di riscaldamento di tipo centralizzato. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) – Via Corrado del Greco n. 190, scala A, interno 9, piano 3



### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art 567 c.p.c, comma 2 risulta completa ed è costituita dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Carlo Biotti, attestante le risultanze delle visure catastali e delle visure effettuate al 29 marzo 2023. Lo Scrivente ha eseguito una nuova ricerca presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma I che ha confermato che nulla è intervenuto dalla certificazione notarile redatta dal notaio.



### TITOLARITÀ

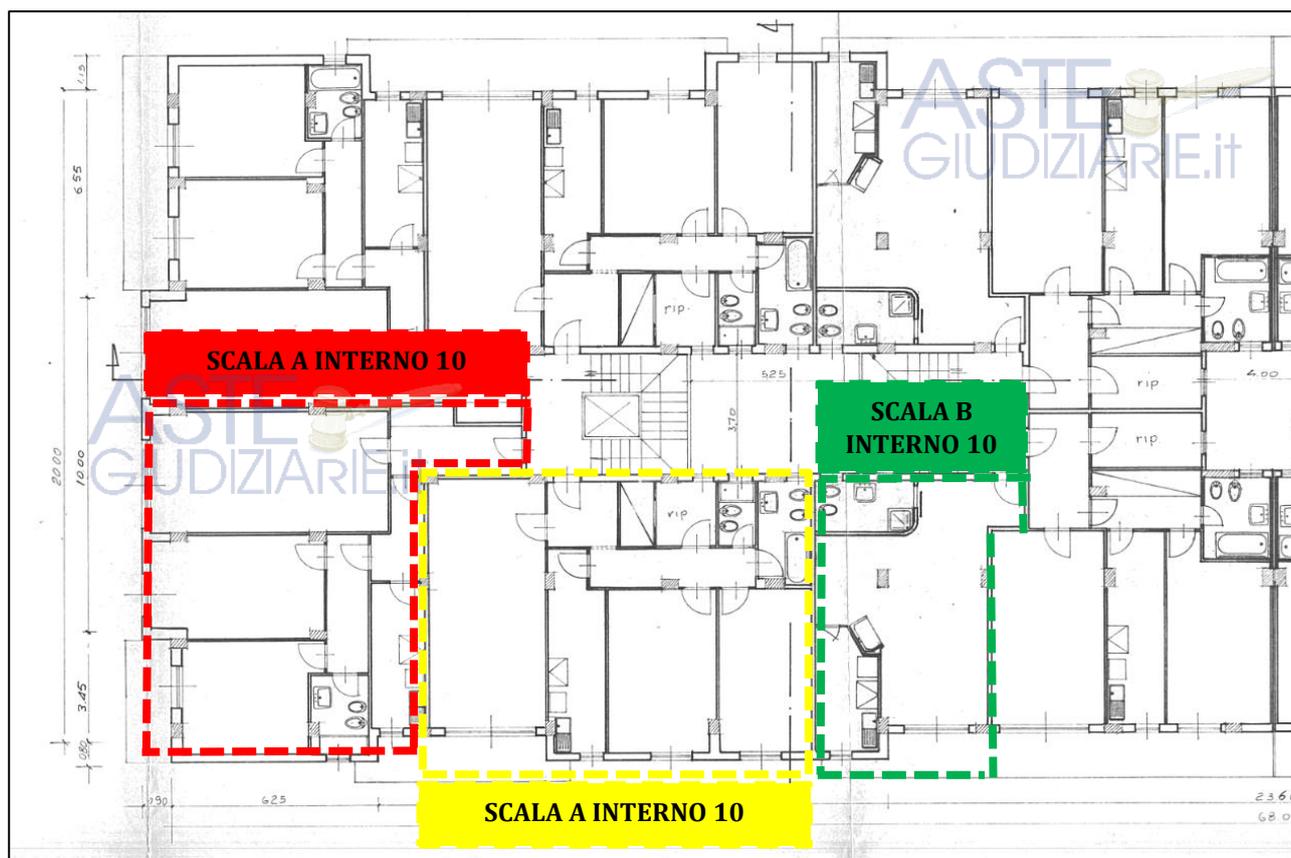
---

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

\*\*\*



## CONFINI



Il cespite staggito confina con distacco esterno, scala condominiale, unità immobiliare interno 10<sup>1</sup> ed unità immobiliare scala B interno 10 di proprietà \*\*\*



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	105,00 mq	1	105,00 mq	3,00 m	3
Balcone coperto	7,00 mq	7,00 mq	0,40	2,80 mq	3,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>107,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>107,80 mq</b>		

Ostia è la frazione litoranea facente parte del comune italiano di Roma Capitale. Comprende i quartieri Lido di Ostia Ponente (Q. XXXIII), Lido di Ostia Levante (Q. XXXIV) e Lido di Castel Fusano (Q. XXXV), e rientra nel territorio del Municipio Roma X. Nota località turistica, si affaccia sul mar Tirreno nei pressi

<sup>1</sup> Atteso il diffuso problema di accatastamento che interessa le unità immobiliari facenti parte dei fabbricati A e B, è stata interessata l'amministrazione condominiale per identificare l'unità interno 10. La stessa ha comunicato che risulta intestata a\*\*\* CF \*\*\* e censita al catasto fabbricati al fg 1079 part 1209 sub 632. Dalle verifiche condotte presso l'Agenzie delle Entrate, l'unità immobiliare così indentificata non risulta presente nella banca dati nè tantomeno al CI\*\*\* risulta associata la proprietà dell'interno 10. Inoltre da una verifica di tutti subalterni associati alle particelle 1202, 1209, 1935 e 554 non risulta alcuna evidenza di unità riconducibile all'interno 10 scala A.



della foce del fiume Tevere, che ne delimita i confini con il comune di Fiumicino. Gran parte della zona fu edificata a partire dai primi anni del XX secolo, al termine della bonifica dell'area portata avanti dopo l'annessione di Roma al Regno d'Italia. Ostia si affaccia sul mar Tirreno ed è delimitata: a nord dalla foce del fiume Tevere, che costituisce il confine naturale con il comune di Fiumicino, dai confini della pineta di Castel Fusano e da viale dei Promontori, che rappresenta il confine con la zona di Casal Palocco, mentre a sud confina con Torvaianica, frazione del comune di Pomezia. Il territorio è quasi completamente pianeggiante con piccoli rilievi collinari costituiti dalle dune ormai in gran parte coperte dagli edifici. La vegetazione è composta dalla macchia mediterranea e sono presenti diverse pinete secolari composte da pini domestici e marittimi, lecci, olmi e pioppi. L'assetto viario di Ostia è prevalentemente costituito da strade ortogonali tra loro. Assi viari fondamentali per la circolazione sono il lungomare (6 km dal Porto Turistico di Roma fino a piazzale Cristoforo Colombo), la via del Mare (ed il relativo prolungamento fino a piazza dei Ravennati), via Cristoforo Colombo, corso Duca di Genova, via Isole del Capo Verde e viale dei Promontori. Punti nodali di Ostia sono la piazza dei Ravennati e piazzale Cristoforo Colombo, piazzale della Posta e piazzale Magellano. Ostia non è attraversata da alcuna autostrada italiana, ma è servita dalle parallele via del Mare (SP 8; ex SS 8), via Ostiense (SP 8 bis; ex SS 8 e SS 8 bis) e dalla via Cristoforo Colombo che la intersecano da ovest ad est e che conducono a Roma e in particolare al GRA, dove è possibile proseguire sull'intera rete autostradale. Il lungomare era parte della ex strada statale 601 Ostia-Anzio, che, partendo dal Porto Turistico, passando per Pomezia e Ardea giunge ad Anzio; tuttavia, è stato declassato a strada provinciale. Il collegamento con Fiumicino e all'aeroporto Leonardo da Vinci è garantito dalla strada regionale 296 della Scafa (ex SS 296) e dall'omonimo ponte sul Tevere, l'ultimo attraversamento del fiume prima della foce. Dall'aeroporto è possibile raggiungere Roma anche dal collegamento con l'autostrada A91. Ostia è servita dalla Metromare, che dalla stazione Cristoforo Colombo giunge a Porta San Paolo (Ostiense), dove è possibile effettuare scambi con la metropolitana (linea B) e con i treni regionali della stazione di Roma Ostiense. La stazione ferroviaria di maggiore importanza nel territorio di Ostia è Lido Centro, mentre le altre stazioni dislocate sul territorio di Ostia sono: C. Colombo, Castel Fusano, Stella Polare e Lido Nord, a cui si aggiunge la vicina stazione di Ostia Antica. La Metromare appartiene al sistema delle ex ferrovie concesse ed è proprietà della regione Lazio, che la controlla attraverso le società Cotral (che gestisce i treni) e Astral (che gestisce l'infrastruttura). La rete di autobus urbana è gestita principalmente da ATAC e per una piccola parte dal consorzio privato Roma TPL, mentre Cotral gestisce le due linee che portano rispettivamente all'aeroporto e alla darsena del vicino comune di Fiumicino. Gli unici collegamenti con il comune di Pomezia sono le linee autobus 07 e 07 linea Mare dalla stazione Colombo della Metromare, gestite da ATAC (la seconda attiva solo nel periodo estivo). La linea bus 070, gestita da ATAC, inoltre collega il mare di Ostia a Roma dalla stazione C. Colombo della Metromare (via C.Colombo) alla stazione EUR Fermi della metropolitana Linea B, passando per i quartieri Castel Fusano e Infernetto.

ASTE  
GIUDIZARIE.it

ASTE  
GIUDIZARIE.it



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/1999 al 07/05/1999	***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1079, Part. 554, Sub. 502, Zc. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 837,95 Piano 3
Dal 07/05/1999 al 17/12/2010		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1079, Part. 554, Sub. 502, Zc. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Piano 3
Dal 17/12/2010 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1079, Part. 554, Sub. 502, Zc. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 111 mq Rendita € 837,95 Piano 3
Dal 09/11/2015 al		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1079, Part. 554, Sub. 502, Zc. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 111 mq Rendita € 837,95 Piano 3

I dati catastali che identificano la proprietà non corrispondono alle indicazioni contenute nella banca dati del *Geoportale Cartografico Catastale*. In particolare, la porzione di fabbricato, a cui appartiene l'unità immobiliare, è identificata dalla particella 1209. La visura catastale riporta erroneamente la particella 554, che invece identifica porzione di altro fabbricato, che insiste su Via Costanza Casana, comunque appartenenti al medesimo complesso di fabbricati

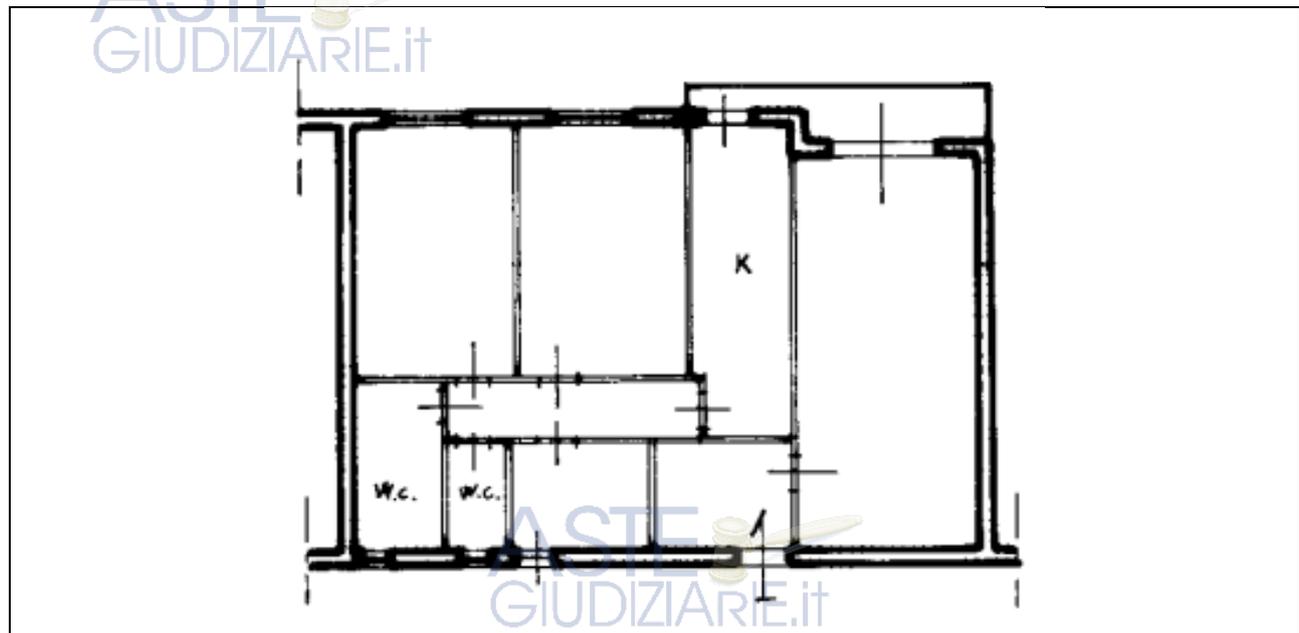


## DATI CATASTALI

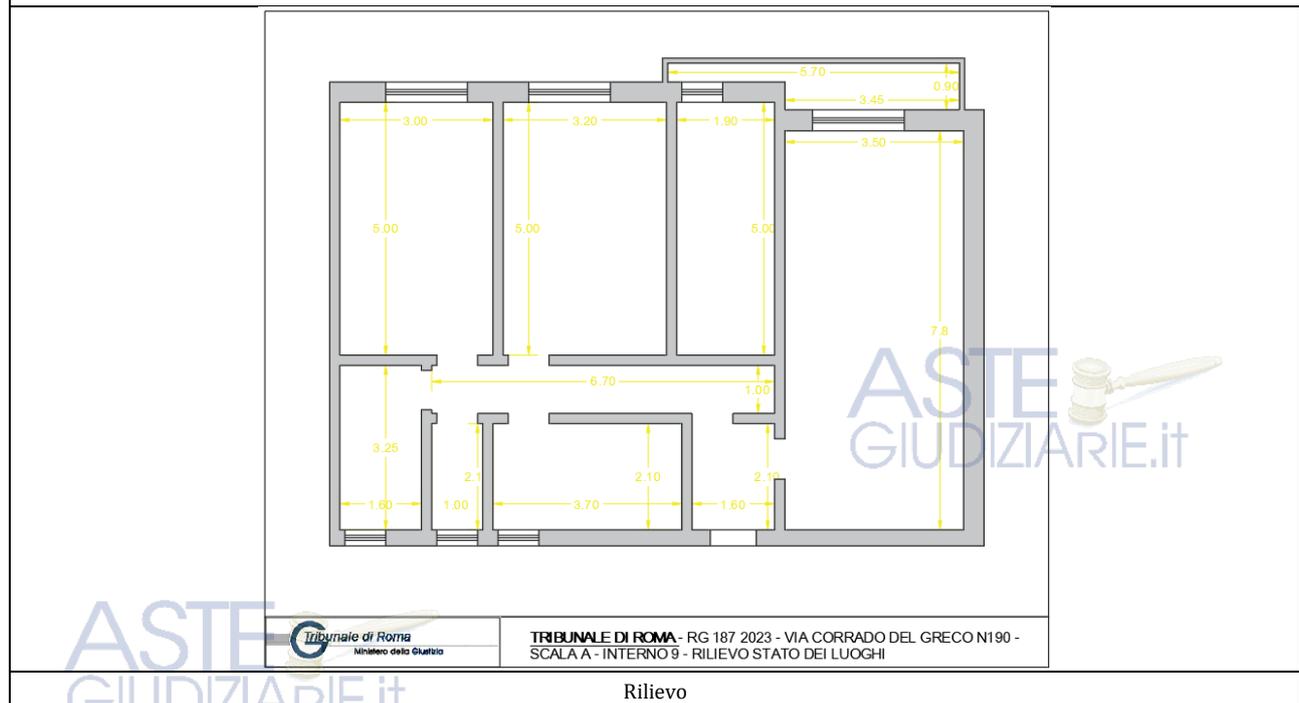
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1079	554	502	7	A2	3	5,5 vani	111 mq	837,95 €	3	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. Le difformità riscontrate sussistono nella diversa distribuzione in pianta di alcuni degli ambienti interni, in particolare l'ingresso, una delle camere da letto e la cucina.



Planimetria catastale



Rilievo

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in uno stato di conservazione normale, frutto di alcuni interventi di manutenzione straordinaria, eseguiti non nel recente passato. Con predetti lavori sono stati ripristinati gli impianti elettrici, quello idrico sanitario, della cucina e del bagno, i pavimenti ed i rivestimenti della cucina e del bagno, dove sono stati sostituiti anche i sanitari. Nel complesso le finiture utilizzate sono di normale qualità. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in PVC. I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica. I pavimenti dei vani sono prevalentemente in parquet. Il riscaldamento è centralizzato. Il soggiorno è asservito da pompa di calore, anche per il raffrescamento. Nel corso del sopralluogo è stata riscontrata una macchia di umidità in bagno all'intradosso del solaio. Sono state condotte delle verifiche a campione sui componenti dell'impianto elettrico, dell'impianto FM, dell'impianto di illuminazione e comandi luce, dell'impianto idrico sanitario asservente i servizi igienici del cespite; non sono state eseguite delle specifiche verifiche di funzionamento dell'impianto di condizionamento, e dell'impianto di terra; ciononostante, nel corso dei sopralluoghi non sono state riportate allo Scrivente problematiche relative al loro esercizio dal debitore esecutato.

## PARTI COMUNI

Il cespite staggito è inserito in un più ampio complesso immobiliare condominiale, composto da due fabbricati, identificati con le lettere A e B, che ricomprendono negozi ed appartamenti, ed un piano interrato comune ai due fabbricati, comprendente box e cantine, oltre locali sottonegozi annessi ai negozi sovrastanti. La particolarità del complesso condominiale ha reso necessaria, circostanza recepita nel vigente regolamento, l'identificazione di più livelli di parti comuni, che sono:

1. cose di proprietà comune di tutti i condomini proprietari di unità immobiliari appartenenti ai fabbricati;
2. cose di proprietà comune dei soli condomini proprietari di appartamenti appartenenti ai fabbricati;
3. cose di proprietà comune dei soli condomini proprietari di appartamenti compresi nel fabbricato A;
4. cose di proprietà comune dei soli condomini proprietari di appartamenti compresi nel fabbricato B;
5. cose di proprietà comune dei soli proprietari di zone comprese nel piano interrato.

Per il cespite staggito, in quanto appartenente al fabbricato A, sussistono le seguenti fattispecie:

1. cose di proprietà comune di tutti i condomini proprietari di unità immobiliari appartenenti ai fabbricati: le parti dell'edificio necessarie all'uso comune di tutti i condomini ....., i cui millesimi sono indicati nella **tabella I**, che indica anche la proporzione di spese di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché le spese relative all'assicurazione ed all'amministrazione del condominio;
2. cose di proprietà comune dei soli condomini proprietari di appartamenti appartenenti ai fabbricati: i cancelli su Via Corrado del Greco, il vialetto di accesso agli androni limitatamente alla zona antistante alle dette porzioni di fabbricato, la guardiola del portiere ed i locali destinati all'alloggio del portiere con i relativi impianti di acqua, luce, l'impianto citofonico, i locali posti nel piano garage adibiti alla caldaia per il riscaldamento. La quota di comproprietà spettante a ciascun condomino sulle cose suddette e sulle eventuali altre è espressa in millesimi nella **tabella II**. Nella stessa proporzione vengono ripartite tra i condomini le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione;
3. cose di proprietà comune dei soli condomini proprietari di appartamenti compresi nel fabbricato A: le parti dell'edificio necessarie all'uso comune dei condomini, in particolare: a) ....., b) ....., c) ....., d) ....., e) ....., f) ....., g) le terrazze di copertura, h) i locali al piano di copertura adibiti a lavanderia e quelli dove sono alloggiati i macchinari dell'ascensore; i) ....., La quota di comproprietà spettante a ciascun condomino sulle cose suddette è espressa nella **tabella III** e nelle stesse proporzioni vengono ripartite tra i condomini le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione;
3. cose di proprietà comune dei soli condomini proprietari di appartamenti compresi nel fabbricato A: sono di proprietà comune ai condomini proprietari degli appartamenti siti nella porzione di fabbricato A le scale, le pareti che ne costituiscono il vano, i pianerottoli, l'ascensore ed il vano che lo contiene. La quota di comproprietà dei singoli condomini è espressa nella **tabella VI** e nella stessa proporzione vengono ripartite le spese.

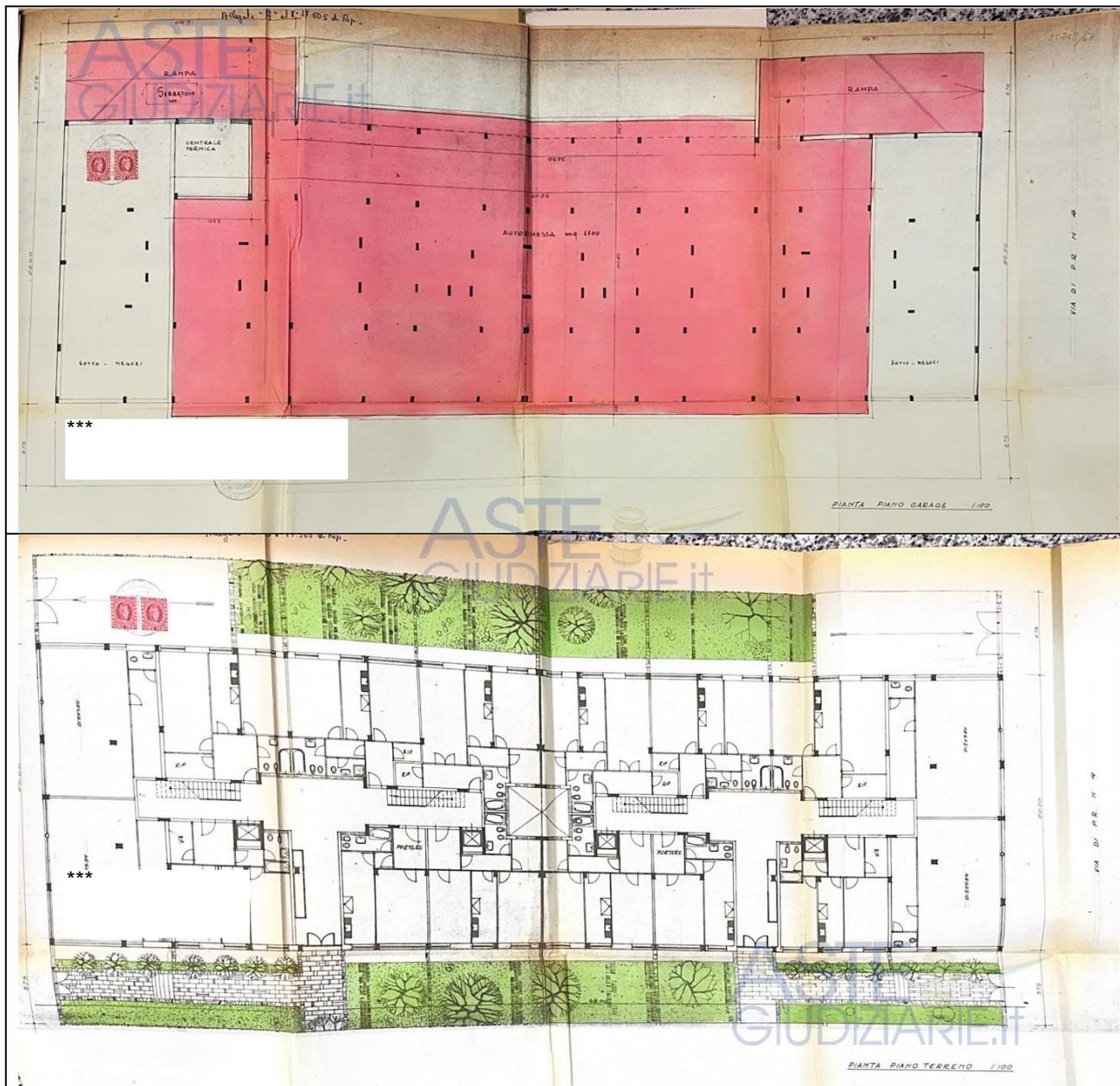


## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sussistono i vincoli derivanti dall'atto d'obbligo edilizio a rogito del Notaio Luigi Cinotti in data 27/06/1969 rep. 17504 a favore del Comune di Roma. In particolare, l'atto prevede che la società \*\*\*

impegni a:

1. destinare e mantenere permanentemente a parcheggio una superficie di 1.339,60 mq (aree contrassegnate in rosso);
2. 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 60 mq (aree contrassegnate in verde).



Stralcio atto d'obbligo edilizio a rogito del Notaio Luigi Cinotti



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, denominato fabbricato A, di cui l'immobile è porzione è stato costruito nel periodo 1968-1972. Ha una conformazione in pianta rettangolare ed insiste tra tre assi viari principali che sono: Via Corrado del Greco, Via Costanzo Casana e Via Tagaste, mentre internamente condivide uno spazio comune con un altro fabbricato, denominato fabbricato B, con il quale, forma un unico complesso condominiale. La struttura è costituita da fondazioni su platea in cemento armato con travi di irrigidimento, struttura in elevazione in cemento armato, con pilastri e travi portanti, solai in calcestruzzo in c.a. monoliticamente collegati, balconi in soletta di cemento armato alleggeriti con elementi di laterizio, solai e copertura piana a terrazza. Lo stesso è composto da piano interrato, piano terra, n 5 piani elevazioni fuori terra oltre il piano servizi: il piano interrato è destinato a autorimessa e sottonegozi, il piano terra è destinato prevalentemente ad attività commerciali, oltre n. 2 appartamenti, i piani 1°, 2°, 3° e 4° sono destinati ad unità abitative, così come il piano attico mentre al piano servizi sono ubicati gli ex locali lavatoi ed i vani di alloggiamento motori ascensore. Il fabbricato A è articolato su 4 scale: l'accesso alla scala A ed alla scala B avviene da Via Corrado del Greco n. 190 mentre l'accesso alla scala C ed alla scala D avviene da Via Costanzo Cesana n. 173. Esternamente è rifinito con rivestimento in ceramica per la prevalenza delle superfici, mentre i balconi sono rifiniti ad intonaco. In generale i prospetti presentano una singolare articolazione dovuta alla particolare sagoma dei balconi, che risultano anche in collegamento tra i vari livelli. Il fabbricato presenta diversi accessi al piano terra, funzionali ai vari esercizi commerciali che sono distribuiti lungo gli assi viari. Dal civico n. 190 si accede al fabbricato A attraverso un camminamento, che consente l'accesso anche al fabbricato B - scala A e scala B. Al fabbricato è possibile accedere tramite un camminamento dal civico 190 per mezzo di un portone in ferro e vetro, posto su una corte, condivisa con il fabbricato B. Il vano scala condominiale è realizzato con alzata e pedata in marmo. I materiali impiegati per le finiture interne ed esterne del fabbricato sono di normale qualità e lo stato di manutenzione e conservazione dello stesso è normale. Contraddistinto da tipologia di "civile abitazione", l'appartamento oggetto di pignoramento è ubicato al piano terzo ed è distinto con l'interno 9. L'appartamento, avente un'altezza media di 3 mt<sup>2</sup>, è composto da ingresso, corridoio, n. 3 camere da letto, cucina, n. 2 bagni oltre n. 1 terrazzo coperto, che guarda Via Tagaste. Lo stesso è pavimentato internamente con parquet, ad eccezione della cucina pavimentata con piastrelle di ceramica e dei bagni, pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica, mentre le restanti pareti dell'immobile sono tinteggiate, come i soffitti. Il terrazzo coperto è pavimentato con piastrelle di ceramica. Per quanto concerne gli infissi interni, le porte sono in legno così come gli infissi esterni, completi di avvolgibili in pvc. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con punti luce, prese e deviatori installati in quantità adeguata. L'impianto termico è autonomo con elementi radianti del tipo radiatori. I materiali e le finiture impiegate per la realizzazione dell'appartamento possono considerarsi di normale qualità.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori esecutati, che lo abitano con il proprio nucleo familiare composto da 2 (due) figli minorenni.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/05/1999 al 17/12/2010	***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

<sup>2</sup> Ad eccezione dell'ingresso la cui altezza è di circa 2,3 mt.

\*\*\*

	Antonio Pugliese	07/05/1999	25955	7830
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Ufficio Registri Immobiliari di Roma	19/05/1999	35542	22236
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Roma	11/05/1999		
Dal 17/12/2010 al 26/03/2024	<b>Atto di compravendita</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Elio Casalino	17/12/2010	37233	16454
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Agenzia del Territorio di Roma 1^	23/12/2010	154187	92081
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Roma	22/12/2010	38730	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

1. sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
2. la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
3. la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 29/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo ipotecario

Iscritto a Roma il 23/12/2010

Reg. gen. 154188 - Reg. part. 34947

Importo: € 275.000,00

A favore di Barclays Bank PLC

Contro \*\*\*

Interessi: € 3,56

Rogante: Elio Casalino

Data: 17/12/2010

N° repertorio: 37234

N° raccolta: 16455

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Trascrizioni

#### - Verbale di pignoramento

Trascritto a Roma il 20/03/2023

Reg. gen. 34515 - Reg. part. 24426

A favore di Barclays Bank PLC

Contro\*\*\*



### NORMATIVA URBANISTICA



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 oggetto ricadono nell'ambito del Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1 (artt. 44, 45, 46).

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

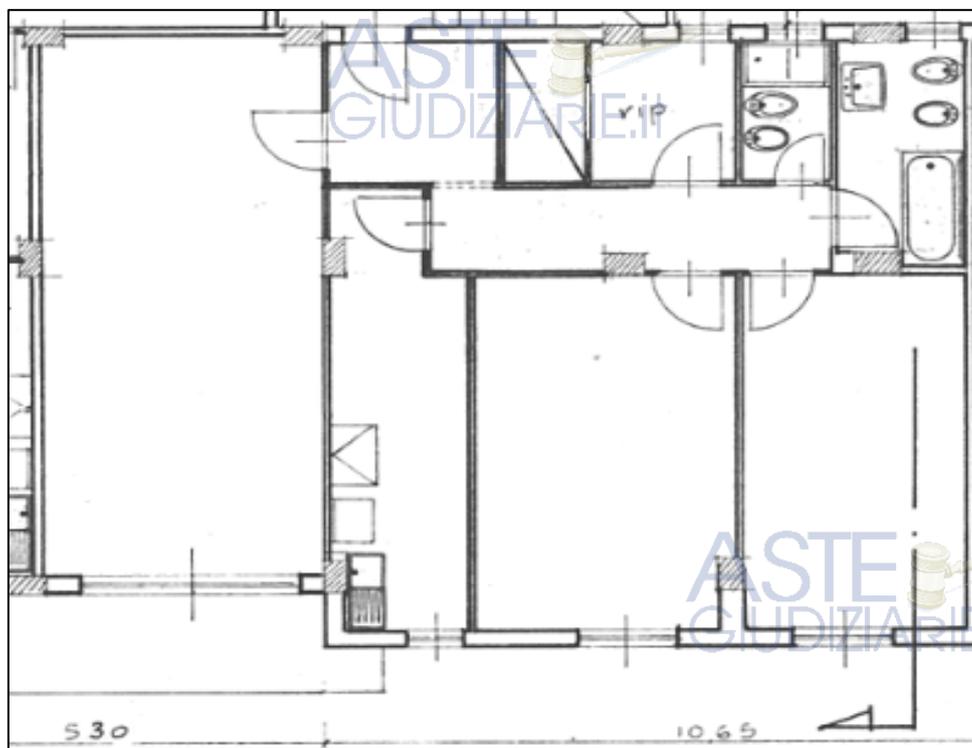
L'immobile risulta compreso nel Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con provvedimento n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, con le seguenti prescrizioni:

1. Tavola B - Ex 1497
2. CTRN 2014
3. Paesaggi DGR 228
4. Aree urbanizzate



## REGOLARITÀ EDILIZIA

Per stabilire la conformità della costruzione alle autorizzazioni o alle concessioni amministrative, lo Scrivente si è recato presso il Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica del Comune di Roma, al fine di esaminare tutta la documentazione disponibile. Dall'esame del fascicolo reso disponibile, si è appreso che il fabbricato è stato costruito in forza del progetto protocollo n. 25744/68 e relativa licenza n. 1919 rilasciata in data 21/11/1969 e successivo progetto di variante con protocollo n. 41465/71 e licenza 1117/72 rilasciata il 07/08/1972<sup>3</sup>. Il progetto prevedeva la realizzazione di un intensivo su base m 20 x m 68 articolato su quattro scale, e con un piano terra, quattro piani tipo ed un piano attico. Ogni scala serviva una superficie di circa 350 mq e con numero di appartamenti non superiore a 5. Nell'interrato era prevista la realizzazione di un'autorimessa, a servizio dei sovrastanti appartamenti. Il progetto di variante interveniva in corso d'opera e riguardava la ristrutturazione degli ambienti interni, senza variazione della cubatura complessiva, con leggere modifiche sui prospetti esterni. In particolare, i prospetti variavano sia per lo sviluppo dei balconi che per il taglio delle finestre, oltre ad una riduzione del volume dei torrini di servizio. Quanto alle destinazioni d'uso dei singoli piani, il progetto di variante prevedeva per il piano interrato box per auto, oltre a cantine a disposizione dei sovrastanti appartamenti, al piano terreno, sui fronti strada negozi, mentre sui fronti esterni locali di abitazione, al piano tipo, vani di abitazioni per complessivi 4 appartamenti a piano per scala, al piano attico, vani per abitazione, al piano torrini, locali per mori ascensore, oltre locali per lavanderia. La variante inoltre prevedeva una diversa sistemazione delle rampe di accesso al piano interrato, oltre allo spostamento della centrale termica nel fabbricato contiguo B, la creazione di due locali per il deposito rifiuti al piano terra e diversa ubicazione delle scale, una diversa distribuzione degli appartamenti al piano tipo ed al piano attico. Al fabbricato veniva rilasciato il certificato di abitabilità in data 08/08/1979 n. 5415. Oltre a predetti accertamenti, lo Scrivente ha verificato, in via specifica per il cespite staggito, eventuali ulteriori titoli edilizi che potessero legittimare lo stato dei luoghi, presso il Municipio X, territorialmente competente, e presso l'Ufficio condono: in entrambi i casi il riscontro ha fornito esito negativo.

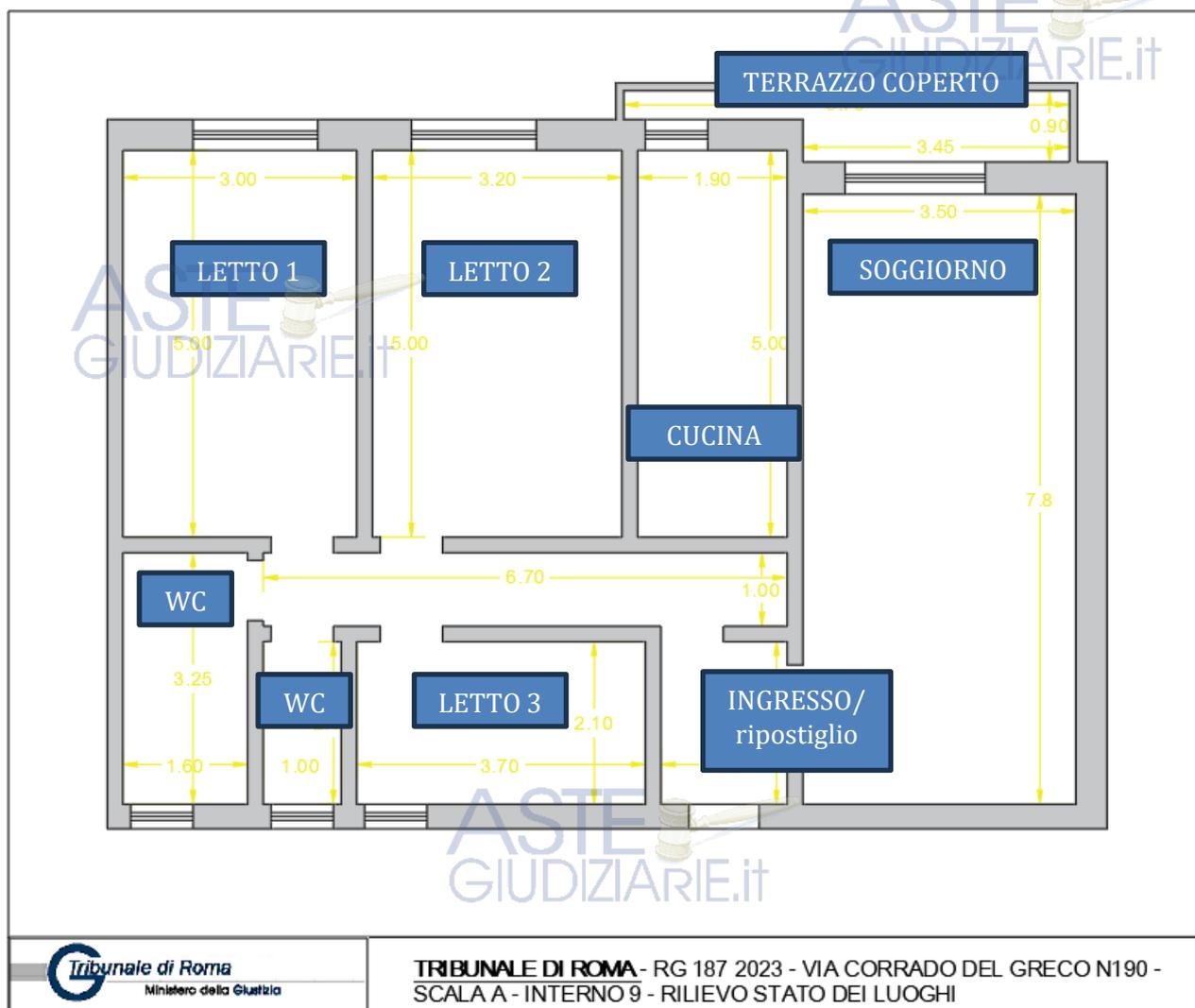


Stralcio del progetto di variante – Piano tipo – planimetria appartamento interno 9

<sup>3</sup> Il fascicolo progettuale non conteneva copia della licenza del progetto di variante. Ad ogni gli estremi sono richiamati nella relazione di abitabilità e nel rapporto della Divisione Urbanistica – Ispettorato Edilizio.



Per quanto sopra, le verifiche rispetto alla regolarità edilizia sono state condotte assumendo come titolo legittimo l'elaborato progettuale di cui alla variante in corso d'opera, giusto progetto prot. 41465/71 e relativa licenza 1117/72.



Appartamento interno 9 – rilievo

Dal confronto dello stato dei luoghi rispetto allo stato autorizzato, che peraltro è conforme con la planimetria catastale depositata, si riscontrano alcune difformità relativamente all'ingresso, alla cucina ed al ripostiglio, che di seguito si dettagliano:

- diversa distribuzione della zona ingresso: in particolare una porzione dell'ingresso è stata assorbita dal ripostiglio, che è stato convertito in camera da letto (letto 3). Inoltre, l'altezza netta interna dell'ingresso, rilevata in sede di sopralluogo, è di circa 2,30 m, inferiore all'altezza interna degli altri ambienti di circa 3,0 m. Questa modifica è intervenuta poiché è stato ricavato un volume ad uso ripostiglio, accessibile dalla camera da letto 3, nello spazio residuale di circa 50 cm disponibile tra l'estradosso del nuovo solaio e l'intradosso del solaio di interpiano, per tutta la superficie dell'ingresso, così come modificato;
- predetta variazione ha comportato la necessità che venisse modificato anche l'accesso alla cucina ed al corridoio delle camere da letto: la cucina, infatti, ha ceduto una porzione in favore del corridoio, che diversamente non sarebbe stato accessibile.

Rispetto alle descritte difformità si rileva quanto segue:

- diverso uso del ripostiglio che è stato convertito, annettendo quota parte dell'ingresso, a camera da letto: giova rilevare che dai rilievi condotti dallo scrivente la superficie disponibile è pari a 8,15 mq, che risulta essere, seppur in maniera non sostanziale, inferiore ai limiti normativi minimi imposti dal Decreto Ministeriale 05/07/1975 art. 2 che prevede, per il caso di specie, una superficie minima di 9 mq. Le previsioni Regolamento generale edilizio del comune di Roma di cui alla Delibera 18.8.1934 n. 5261 art. 40 sono le medesime;
- altezza ingresso di circa 2,30 m: il medesimo Decreto Ministeriale 05/07/1975 art. 1 prevede che *l'altezza minima interna utile dei locali sia fissata in 2,70 m riducibili a 2,40 m per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli*. Le previsioni Regolamento generale edilizio del comune di Roma di cui alla Delibera 18.8.1934 n. 5261 art. 42 sono le medesime. Per quanto sopra, l'altezza interna dell'ingresso, così come si presenta, seppur in maniera non sostanziale, non risulta essere conforme alle prescrizioni normative nazionali ed ai regolamenti comunali cogenti sul tema.

Stante il carattere di funzionalità dell'ingresso alla corretta esercibilità del bene, sarà necessario, al fine di rendere pienamente coerente lo stato del cespite al quadro normativo sopra descritto, eseguire degli interventi di manutenzione straordinaria, con i quali si dovrà rimuovere il volume residuale, attualmente utilizzato come ripostiglio, che insiste sulla verticale dell'ingresso, al fine di garantire un'altezza interna netta minima di 2,70 m. Per la camera da letto 3 sussistono, invece, le limitazioni in termini di utilizzo imposte dalle norme, che impongono una superficie minima di 9 mq.

Riguardo la regolarizzazione dello stato del cespite, nell'ipotesi in cui si provveda alla rimozione del volume tecnico soprastante l'ingresso e che la destinazione d'uso dell'ambiente *ab origine* ripostiglio rimanga tale, si ritiene che stante l'assenza di opere di natura strutturale ed in considerazione del fatto che l'intervento di adeguamento dell'unità è qualificabile come manutenzione straordinaria, al fine di regolarizzarne lo stato autorizzativo è possibile presentare una CILA, ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/01. Si stimano in:

- €. 5.000,00 gli oneri per: rimozione del volume tecnico dell'ingresso, ricostruzione del tramezzo di separazione tra ripostiglio *ab origine* e ingresso, ripristino degli impianti elettrici ed opere di finiture;
- €. 1.500,00: i costi del professionista incaricato, necessari a regolarizzare la posizione urbanistico amministrativa cespite staggito.

Predette somme saranno detratte dal prezzo finale.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il regolamento di condominio, di cui all'atto a rogito del Notaio Luigi Cinotti Rep 31396 del 04/10/1973, riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:

- Tabella I: 13,48 mm (cose comuni ai condomini proprietari di unità immobiliari comprese nel piano scantinato e nei fabbricati A e B);
- Tabella II: 15,98 mm (cose comuni ai condomini proprietari di appartamenti appartenenti ai fabbricati A e B, Impianto di riscaldamento, consumo dell'acqua);
- Tabella III: 33,47 mm (cose comuni ai condomini proprietari di appartamenti appartenenti al fabbricato A);
- Tabella VI: 22,29 mm (fabbricato A - scale, pianerottoli, ascensore e vano).

L'amministratore del condominio ha partecipato le posizioni debitorie scadute relative al cespite staggito, che risultano essere al 05/02/2024:

- Esercizio CONDOMINIALE 2023/2024: € 2.2750,00;
- Esercizio LAVORI RISTRUTTURAZIONE 2015/2018: €. 1.416,00;
- Esercizio LAVORI ASCENSORI: €. 90,00;
- Esercizio CONTABILIZZAZIONE 2017/2018: €. 35,00;
- Esercizio SCALE E CASSETTE POSTALI: €. 102,46.
- TOTALE SCADUTO: €. 4.393,46.

L'esercizio condominiale annuale è pari a circa €. 1.846,88.

## 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 ufficiale ed esperita 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 F.I.A.I.P. 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 "Lido di Ostia Ponente", per le compravendite di appartamenti simili a quelli oggetto di valutazione, oscillano tra €/mq 1.850,00 e €/mq 2.800,00 a seconda del taglio. In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, si ritiene equo fissare un valore unitario pari ad €/mq 2.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM) - Via Corrado del Greco n. 190, scala A, interno 9, piano 3	107,80 mq	2.500,00 €/mq	€ 269.500,00	100,00%	€ 269.500,00
Valore di stima:					€ 269.500,00

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:	€ 269.500,00
Riduzione per assenza di vizi:	€ 13.475,30
Oneri di regolarizzazione:	€ 5.000,00
Oneri professionali:	€ 1.500,00
Valore piena proprietà immobile libero:	€ 249.525,00
	in c.t. € 250.000,00

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 Spett.le 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. Schibani Antonella



Elenco allegati:

1. Allegato n. 1: RILIEVO FOTOGRAFICO
2. Allegato n. 2: ISPEZIONI IPOTECARIE
3. Allegato n. 3: PLANIMETRIA CATASTALE FG 1079 PART 554 SUB 502, FG 1079 PART 1209 SUB 520, FG 1079 PART 1209 SUB 550
4. Allegato n. 4: PROGETTO
5. Allegato n. 5: ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO NOTAIO LUIGI CINOTTI REP 17504 DEL 27/06/1969
6. Allegato n. 6: ATTO NOTAIO ELIO CASALINO REP. 37234 DEL 17/12/2010
7. Allegato n. 7: ATTO NOTAIO ELIO CASALINO REP. 37233 DEL 17/12/2010
8. Allegato n. 8: RILIEVO
9. Allegato n. 9: REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
10. Allegato n. 10: INTERNO 9 - ESTRATTO POSIZIONI CONDOMINIALI
11. Allegato n. 11: VISURA CATASTALE FG 1079 PART 554 SUB 502, FG 1079 PART 1209 SUB 520, FG 1079 PART 1209 SUB 542, FG 1079 PART 1209 SUB 550
12. Allegato n. 12: RISCANTRO MUNICIPIO X



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Unità immobiliare sita in Roma, in Via Corrado del Greco n. 190, appartenente al Condominio Corrado del Greco, 190, Scala A, piano 3, interno 9, censita al catasto fabbricati al fg 1079 part. 554 sub 502 Cat A/2, rendita catastale € 837,95, superficie catastale 111 mq destinata ad abitazioni di tipo civile. Alla scala A si accede attraverso un camminamento dedicato che insiste sul civico 190 di Via Corrado del Greco. L'unità è distribuita su unico livello, con una planimetria prossima ad un rettangolo ed è compresa tra un muro d'ambito perimetrale, la scala interna, mentre confina con altre due unità immobiliare. Essa si compone di ingresso, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni, soggiorno, cucina oltre spazi connettivi e terrazzo coperto. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione, comandi luce, impianto di terra ed impianto di riscaldamento di tipo centralizzato. L'immobile si presenta in uno stato di conservazione normale, frutto di alcuni interventi di manutenzione straordinaria, eseguiti non nel recente passato. Con predetti lavori sono stati ripristinati gli impianti elettrici, quello idrico sanitario, della cucina e del bagno, i pavimenti ed i rivestimenti della cucina e del bagno, dove sono stati sostituiti anche i sanitari. Nel complesso le finiture utilizzate sono di normale qualità. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in PVC. I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica. I pavimenti dei vani sono prevalentemente in parquet. Il riscaldamento è centralizzato. Il soggiorno è asservito da pompa di calore, anche per il raffrescamento. Nel corso del sopralluogo è stata riscontrata una macchia di umidità in bagno all'intradosso del solaio. Sono state condotte delle verifiche a campione sui componenti dell'impianto elettrico, dell'impianto FM, dell'impianto di illuminazione e comandi luce, dell'impianto idrico sanitario asservente i servizi igienici del cespite; non sono state eseguite delle specifiche verifiche di funzionamento dell'impianto di condizionamento, e dell'impianto di terra; ciononostante, nel corso dei sopralluoghi non sono state riportate allo Scrivente problematiche relative al loro esercizio dal debitore esecutato. Il fabbricato, denominato fabbricato A, di cui l'immobile è porzione è stato costruito nel periodo 1968-1972. Ha una conformazione in pianta rettangolare ed insiste tra tre assi viari principali che sono: Via Corrado del Greco, Via Costanzo Casana e Via Tagaste, mentre internamente condivide uno spazio comune con un altro fabbricato, denominato fabbricato B, con il quale, forma un unico complesso condominiale. La struttura è costituita da fondazioni su platea in cemento armato con travi di irrigidimento, struttura in elevazione in cemento armato, con pilastri e travi portanti, solai in calcestruzzo in c.a. monoliticamente collegati, balconi in soletta di cemento armato alleggeriti con elementi di laterizio, solai e copertura piana a terrazza. Lo stesso è composto da piano interrato, piano terra, n 5 piani elevazioni fuori terra oltre il piano servizi: il piano interrato è destinato a autorimessa e sottonegozi, il piano terra è destinato prevalentemente ad attività commerciali, oltre n. 2 appartamenti, i piani 1°, 2°, 3° e 4° sono destinati ad unità abitative, così come il piano attico mentre al piano servizi sono ubicati gli ex locali lavatoi ed i vani di alloggiamento motori ascensore. Il fabbricato A è articolato su 4 scale: l'accesso alla scala A ed alla scala B avviene da Via Corrado del Greco n. 190 mentre l'accesso alla scala C ed alla scala D avviene da Via Costanzo Casana n. 173. Esternamente è rifinito con rivestimento in ceramica per la prevalenza delle superfici, mentre i balconi sono rifiniti ad intonaco. In generale i prospetti presentano una singolare articolazione dovuta alla particolare sagoma dei balconi, che risultano anche in collegamento tra i vari livelli. Il fabbricato presenta diversi accessi al piano terra, funzionali ai vari esercizi commerciali che sono distribuiti lungo gli assi viari. Dal civico n. 190 si accede al fabbricato A attraverso un camminamento, che consente l'accesso anche al fabbricato B - scala A e scala B. Al fabbricato è possibile accedere tramite un camminamento dal civico 190 per mezzo di un portone in ferro e vetro, posto su una corte, condivisa con il fabbricato B. Il vano scala condominiale è realizzato con alzata e pedata in marmo. I materiali impiegati per



le finiture interne ed esterne del fabbricato sono di normale qualità e lo stato di manutenzione e conservazione dello stesso è normale. Contraddistinto da tipologia di "civile abitazione", l'appartamento oggetto di pignoramento è ubicato al piano terzo ed è distinto con l'interno 9. L'appartamento, avente un'altezza media di 3 mt, è composto da ingresso, corridoio, n. 3 camere da letto, cucina, n. 2 bagni oltre n. 1 terrazzo coperto, che guarda Via Tagaste. Lo stesso è pavimentato internamente con parquet, ad eccezione della cucina pavimentata con piastrelle di ceramica e dei bagni, pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica, mentre le restanti pareti dell'immobile sono tinteggiate, come i soffitti. Il terrazzo coperto è pavimentato con piastrelle di ceramica. Per quanto concerne gli infissi interni, le porte sono in legno così come gli infissi esterni, completi di avvolgibili in pvc. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con punti luce, prese e deviatori installati in quantità adeguata. L'impianto termico è autonomo con elementi radianti del tipo radiatori. I materiali e le finiture impiegate per la realizzazione dell'appartamento possono considerarsi di normale qualità. Per stabilire la conformità della costruzione alle autorizzazioni o alle concessioni amministrative, lo Scrivente si è recato presso il Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica del Comune di Roma, al fine di esaminare tutta la documentazione disponibile. Dall'esame del fascicolo reso disponibile, si è appreso che il fabbricato è stato costruito in forza del progetto protocollo n. 25744/68 e relativa licenza n. 1919 rilasciata in data 21/11/1969 e successivo progetto di variante con protocollo n. 41465/71 e licenza 1117/72 rilasciata il 07/08/1972. Il progetto prevedeva la realizzazione di un intensivo su base m 20 x m 68 articolato su quattro scale, e con un piano terra, quattro piani tipo ed un piano attico. Ogni scala serviva una superficie di circa 350 mq e con numero di appartamenti non superiore a 5. Nell'interrato era prevista la realizzazione di un'autorimessa, a servizio dei sovrastanti appartamenti. Il progetto di variante interveniva in corso d'opera e riguardava la ristrutturazione degli ambienti interni, senza variazione della cubatura complessiva, con leggere modifiche sui prospetti esterni. In particolare, i prospetti variavano sia per lo sviluppo dei balconi che per il taglio delle finestre, oltre ad una riduzione del volume dei torrini di servizio. Quanto alle destinazioni d'uso dei singoli piani, il progetto di variante prevedeva per il piano interrato box per auto, oltre a cantine a disposizione dei sovrastanti appartamenti, al piano terreno, sui fronti strada negozi, mentre sui fronti esterni locali di abitazione, al piano tipo, vani di abitazioni per complessivi 4 appartamenti a piano per scala, al piano attico, vani per abitazione, al piano torrini, locali per mori ascensore, oltre locali per lavanderia. La variante inoltre prevedeva una diversa sistemazione delle rampe di accesso al piano interrato, oltre allo spostamento della centrale termica nel fabbricato contiguo B, la creazione di due locali per il deposito rifiuti al piano terra e diversa ubicazione delle scale, una diversa distribuzione degli appartamenti al piano tipo ed al piano attico. Al fabbricato veniva rilasciato il certificato di abitabilità in data 08/08/1979 n. 5415. Oltre a predetti accertamenti, lo Scrivente ha verificato, in via specifica per il cespite staggito, eventuali ulteriori titoli edilizi che potessero legittimare lo stato dei luoghi, presso il Municipio X, territorialmente competente, e presso l'Ufficio condono: in entrambi i casi il riscontro ha fornito esito negativo. Per quanto sopra, le verifiche rispetto alla regolarità edilizia sono state condotte assumendo come titolo legittimo l'elaborato progettuale di cui alla variante in corso d'opera, giusto progetto prot. 41465/71 e relativa licenza 1117/72. Dal confronto dello stato dei luoghi rispetto allo stato autorizzato, che peraltro è conforme con la planimetria catastale depositata, si riscontrano alcune difformità relativamente all'ingresso, alla cucina ed al ripostiglio, che di seguito si dettagliano: diversa distribuzione della zona ingresso: in particolare una porzione dell'ingresso è stata assorbita dal ripostiglio, che è stato convertito in camera da letto (letto 3). Inoltre, l'altezza netta interna dell'ingresso, rilevata in sede di sopralluogo, è di circa 2,30 m, inferiore all'altezza interna degli altri ambienti di circa 3,0 m. Questa modifica è intervenuta poiché è stato ricavato un volume ad uso ripostiglio, accessibile dalla camera da letto 3, nello spazio residuale di circa 50 cm disponibile tra l'estradosso del nuovo solaio e l'intradosso del solaio di interpiano, per tutta la superficie dell'ingresso, così come modificato; predetta variazione ha comportato la necessità che venisse modificato anche l'accesso alla cucina ed al corridoio delle camere da letto:



la cucina, infatti, ha ceduto una porzione in favore del corridoio, che diversamente non sarebbe stato accessibile. Rispetto alle descritte difformità si rileva quanto segue: diverso uso del ripostiglio che è stato convertito, annettendo quota parte dell'ingresso, a camera da letto: giova rilevare che dai rilievi condotti dallo scrivente la superficie disponibile è pari a 8,15 mq, che risulta essere, seppur in maniera non sostanziale, inferiore ai limiti normativi minimi imposti dal Decreto Ministeriale 05/07/1975 art. 2 che prevede, per il caso di specie, una superficie minima di 9 mq. Le previsioni Regolamento generale edilizio del comune di Roma di cui alla Delibera 18.8.1934 n. 5261 art. 40 sono le medesime; altezza ingresso di circa 2,30 m: il medesimo Decreto Ministeriale 05/07/1975 art. 1 prevede che l'altezza minima interna utile dei locali sia fissata in 2,70 m riducibili a 2,40 m per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli. Le previsioni Regolamento generale edilizio del comune di Roma di cui alla Delibera 18.8.1934 n. 5261 art. 42 sono le medesime. Per quanto sopra, l'altezza interna dell'ingresso, così come si presenta, seppur in maniera non sostanziale, non risulta essere conforme alle prescrizioni normative nazionali ed ai regolamenti comunali cogenti sul tema. Stante il carattere di funzionalità dell'ingresso alla corretta esercibilità del bene, sarà necessario, al fine di rendere pienamente coerente lo stato del cespite al quadro normativo sopra descritto, eseguire degli interventi di manutenzione straordinaria, con i quali si dovrà rimuovere il volume residuale, attualmente utilizzato come ripostiglio, che insiste sulla verticale dell'ingresso, al fine di garantire un'altezza interna netta minima di 2,70 m. Per la camera da letto 3 sussistono, invece, le limitazioni in termini di utilizzo imposte dalle norme, che impongono una superficie minima di 9 mq. Riguardo la regolarizzazione dello stato del cespite, nell'ipotesi in cui si provveda alla rimozione del volume tecnico soprastante l'ingresso e che la destinazione d'uso dell'ambiente ab origine ripostiglio rimanga tale, è si ritiene che stante l'assenza di opere di natura strutturale ed in considerazione del fatto che l'intervento di adeguamento dell'unità è qualificabile come manutenzione straordinaria, al fine di regolarizzarne lo stato autorizzativo è possibile presentare una CILA, ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/01. Si stimano in: €. 5.000,00 gli oneri per: rimozione del volume tecnico dell'ingresso, ricostruzione del tramezzo di separazione tra ripostiglio ab origine e ingresso, ripristino degli impianti elettrici ed opere di finiture; €. 1.500,00: i costi del professionista incaricato, necessari a regolarizzare la posizione urbanistico amministrativa cespite staggito. Predette somme saranno detratte dal prezzo finale.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 178/2023 DEL R.G.E.**



**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Corrado del Greco n. 190, scala A, interno 9, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1079, Part. 554, Sub. 502, Zc. 7, Categoria A2	<b>Superficie</b>	107,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in uno stato di conservazione normale, frutto di alcuni interventi di manutenzione straordinaria, eseguiti non nel recente passato. Con predetti lavori sono stati ripristinati gli impianti elettrici, quello idrico sanitario, della cucina e del bagno, i pavimenti ed i rivestimenti della cucina e del bagno, dove sono stati sostituiti anche i sanitari. Nel complesso le finiture utilizzate sono di normale qualità. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in PVC. I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica. I pavimenti dei vani sono prevalentemente in parquet. Il riscaldamento è centralizzato. Il soggiorno è asservito da pompa di calore, anche per il raffrescamento. Nel corso del sopralluogo è stata riscontrata una macchia di umidità in bagno all'intradosso del solaio. Sono state condotte delle verifiche a campione sui componenti dell'impianto elettrico, dell'impianto FM, dell'impianto di illuminazione e comandi luce, dell'impianto idrico sanitario asservente i servizi igienici del cespite; non sono state eseguite delle specifiche verifiche di funzionamento dell'impianto di condizionamento, e dell'impianto di terra; ciononostante, nel corso dei sopralluoghi non sono state riportate allo Scrivente problematiche relative al loro esercizio dal debitore esecutato.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Unità immobiliare sita in Roma, in Via Corrado del Greco n. 190, appartenente al Condominio Corrado del Greco, 190, Scala A, piano 3, interno 9, censita al catasto fabbricati al fg 1079 part. 554 sub 502 Cat A/2, rendita catastale € 837,95, superficie catastale 111 mq destinata ad abitazioni di tipo civile. Alla scala A si accede attraverso un camminamento dedicato che insiste sul civico 190 di Via Corrado del Greco. L'unità è distribuita su unico livello, con una planimetria prossima ad un rettangolo ed è compresa tra un muro d'ambito perimetrale, la scala interna, mentre confina con altre due unità immobiliare. Essa si compone di ingresso, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni, soggiorno, cucina oltre spazi connettivi e terrazzo coperto. Il cespite è dotato di impianto elettrico, impianto FM, impianto di illuminazione, comandi luce, impianto di terra ed impianto di riscaldamento di tipo centralizzato. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Il fabbricato, denominato fabbricato A, di cui l'immobile è porzione è stato costruito nel periodo 1968-1972. Ha una conformazione in pianta rettangolare ed insiste tra tre assi viari principali che sono: Via Corrado del Greco, Via Costanzo Casana e Via Tagaste, mentre internamente condivide uno spazio comune con un altro fabbricato, denominato fabbricato B, con il quale, forma un unico complesso condominiale. La struttura è costituita da fondazioni su platea in cemento armato con travi di irrigidimento, struttura in elevazione in cemento armato, con pilastri e travi portanti, solai in calcestruzzo in c.a. monoliticamente collegati, balconi in soletta di cemento armato alleggeriti con elementi di laterizio, solai e copertura piana a terrazza. Lo stesso è composto da piano interrato, piano terra, n 5 piani elevazioni fuori terra oltre il piano servizi: il piano interrato è destinato a autorimessa e sottonegozi, il piano terra è destinato prevalentemente ad attività commerciali, oltre n. 2 appartamenti, i piani 1°, 2°, 3° e 4° sono destinati ad unità abitative, così come il piano attico mentre al piano servizi sono ubicati gli ex locali lavatoi ed i vani di alloggiamento motori ascensore. Il fabbricato A è articolato su 4 scale: l'accesso alla scala A ed alla scala B avviene da Via Corrado del Greco n. 190 mentre l'accesso alla scala C ed alla scala D avviene da Via Costanzo Cesana n. 173. Esternamente è rifinito con rivestimento in ceramica per la prevalenza delle superfici, mentre i balconi sono rifiniti ad intonaco. In generale i prospetti presentano una singolare articolazione dovuta alla particolare sagoma dei balconi, che risultano anche in collegamento tra i vari livelli. Il fabbricato presenta diversi accessi al piano terra, funzionali ai vari esercizi commerciali che sono distribuiti lungo gli assi viari. Dal civico n. 190 si accede al fabbricato A attraverso un camminamento, che consente l'accesso anche al fabbricato B - scala A e scala B. Al fabbricato è possibile accedere tramite un camminamento dal civico 190 per mezzo di un portone in ferro e vetro, posto su una corte, condivisa con il fabbricato B. Il vano scala condominiale è realizzato con alzata e pedata in marmo. I materiali impiegati per le finiture interne ed esterne del fabbricato sono di normale qualità e lo stato di manutenzione e conservazione dello stesso è normale. Contraddistinto da tipologia di "civile abitazione", l'appartamento oggetto di pignoramento è ubicato al piano terzo ed è distinto con l'interno 9. L'appartamento, avente un'altezza media di 3 mt, è composto da ingresso, corridoio, n. 3 camere da letto, cucina, n. 2 bagni oltre n. 1 terrazzo coperto, che guarda Via Tagaste. Lo stesso è pavimentato internamente con parquet, ad eccezione della cucina pavimentata con piastrelle di ceramica e dei bagni, pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica, mentre le restanti pareti dell'immobile sono tinteggiate, come i soffitti. Il terrazzo coperto è pavimentato con piastrelle di ceramica. Per quanto concerne gli infissi interni, le porte sono in legno così</p>		



come gli infissi esterni, completi di avvolgibili in pvc. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con punti luce, prese e deviatori installati in quantità adeguata. L'impianto termico è autonomo con elementi radianti del tipo radiatori. I materiali e le finiture impiegate per la realizzazione dell'appartamento possono considerarsi di normale qualità. Per stabilire la conformità della costruzione alle autorizzazioni o alle concessioni amministrative, lo Scrivente si è recato presso il Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica del Comune di Roma, al fine di esaminare tutta la documentazione disponibile. Dall'esame del fascicolo reso disponibile, si è appreso che il fabbricato è stato costruito in forza del progetto protocollo n. 25744/68 e relativa licenza n. 1919 rilasciata in data 21/11/1969 e successivo progetto di variante con protocollo n. 41465/71 e licenza 1117/72 rilasciata il 07/08/1972. Il progetto prevedeva la realizzazione di un intensivo su base m 20 x m 68 articolato su quattro scale, e con un piano terra, quattro piani tipo ed un piano attico. Ogni scala serviva una superficie di circa 350 mq e con numero di appartamenti non superiore a 5. Nell'interrato era prevista la realizzazione di un'autorimessa, a servizio dei sovrastanti appartamenti. Il progetto di variante interveniva in corso d'opera e riguardava la ristrutturazione degli ambienti interni, senza variazione della cubatura complessiva, con leggere modifiche sui prospetti esterni. In particolare, i prospetti variavano sia per lo sviluppo dei balconi che per il taglio delle finestre, oltre ad una riduzione del volume dei torrini di servizio. Quanto alle destinazioni d'uso dei singoli piani, il progetto di variante prevedeva per il piano interrato box per auto, oltre a cantine a disposizione dei sovrastanti appartamenti, al piano terreno, sui fronti strada negozi, mentre sui fronti esterni locali di abitazione, al piano tipo, vani di abitazioni per complessivi 4 appartamenti a piano per scala, al piano attico, vani per abitazione, al piano torrini, locali per mori ascensore, oltre locali per lavanderia. La variante inoltre prevedeva una diversa sistemazione delle rampe di accesso al piano interrato, oltre allo spostamento della centrale termica nel fabbricato contiguo B, la creazione di due locali per il deposito rifiuti al piano terra e diversa ubicazione delle scale, una diversa distribuzione degli appartamenti al piano tipo ed al piano attico. Al fabbricato veniva rilasciato il certificato di abitabilità in data 08/08/1979 n. 5415. Oltre a predetti accertamenti, lo Scrivente ha verificato, in via specifica per il cespite staggito, eventuali ulteriori titoli edilizi che potessero legittimare lo stato dei luoghi, presso il Municipio X, territorialmente competente, e presso l'Ufficio condono: in entrambi i casi il riscontro ha fornito esito negativo. Per quanto sopra, le verifiche rispetto alla regolarità edilizia sono state condotte assumendo come titolo legittimo l'elaborato progettuale di cui alla variante in corso d'opera, giusto progetto prot. 41465/71 e relativa licenza 1117/72. Dal confronto dello stato dei luoghi rispetto allo stato autorizzato, che peraltro è conforme con la planimetria catastale depositata, si riscontrano alcune difformità relativamente all'ingresso, alla cucina ed al ripostiglio, che di seguito si dettagliano: - diversa distribuzione della zona ingresso: in particolare una porzione dell'ingresso è stata assorbita dal ripostiglio, che è stato convertito in camera da letto (letto 3). Inoltre, l'altezza netta interna dell'ingresso, rilevata in sede di sopralluogo, è di circa 2,30 m, inferiore all'altezza interna degli altri ambienti di circa 3,0 m. Questa modifica è intervenuta poiché è stato ricavato un volume ad uso ripostiglio, accessibile dalla camera da letto 3, nello spazio residuale di circa 50 cm disponibile tra l'estradosso del nuovo solaio e l'intradosso del solaio di interpiano, per tutta la superficie dell'ingresso, così come modificato; - predetta variazione ha comportato la necessità che venisse modificato anche l'accesso alla cucina ed al corridoio delle camere da letto: la cucina, infatti, ha ceduto una porzione in favore del corridoio, che diversamente non sarebbe stato accessibile. Rispetto alle descritte difformità si rileva quanto segue: - diverso uso del ripostiglio che è stato convertito, annettendo quota parte dell'ingresso, a camera da letto: giova rilevare che dai rilievi condotti dallo scrivente la superficie disponibile è pari a 8,15 mq, che risulta essere, seppur in maniera non sostanziale, inferiore ai limiti normativi minimi imposti dal Decreto Ministeriale 05/07/1975 art. 2 che prevede, per il caso di specie, una superficie minima di 9 mq. Le previsioni Regolamento generale edilizio del comune di Roma di cui alla Delibera 18.8.1934 n. 5261 art. 40 sono le medesime; - altezza ingresso di circa 2,30 m: il medesimo Decreto Ministeriale 05/07/1975 art. 1 prevede che l'altezza minima interna utile dei locali sia fissata in 2,70 m riducibili a 2,40 m per i corridoi, i disimpegno in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli. Le previsioni Regolamento generale edilizio del comune di Roma di cui alla Delibera 18.8.1934 n. 5261 art. 42 sono le medesime. Per quanto sopra, l'altezza interna dell'ingresso, così come si presenta, seppur in maniera non sostanziale, non risulta essere conforme alle prescrizioni normative nazionali ed ai regolamenti comunali cogenti sul tema. Stante il carattere di funzionalità dell'ingresso alla corretta esercitabilità del bene, sarà necessario, al fine di rendere pienamente coerente lo stato del cespite al quadro normativo sopra descritto, eseguire degli interventi di manutenzione straordinaria, con i quali si dovrà rimuovere il volume residuale, attualmente utilizzato come ripostiglio, che insiste sulla verticale dell'ingresso, al fine di garantire un'altezza interna netta minima di 2,70 m. Per la camera da letto 3 sussistono, invece, le limitazioni in termini di utilizzo imposte dalle norme, che impongono una superficie minima di 9 mq. Riguardo la regolarizzazione dello stato del cespite, nell'ipotesi in cui si provveda alla rimozione del volume tecnico soprastante l'ingresso e che la destinazione d'uso dell'ambiente ab origine ripostiglio rimanga tale, è si ritiene che stante l'assenza di opere di natura strutturale ed in considerazione del fatto che l'intervento di adeguamento dell'unità è qualificabile come manutenzione straordinaria, al fine di regolarizzarne lo stato autorizzativo è possibile presentare una CILA, ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/01. Si stimano in: - €. 5.000,00 gli oneri per: rimozione del volume tecnico dell'ingresso, ricostruzione del tramezzo di separazione tra ripostiglio ab origine e ingresso, ripristino degli impianti elettrici ed opere di finiture; - €. 1.500,00: i costi del professionista incaricato, necessari a regolarizzare la posizione urbanistico amministrativa cespite staggito. Predette somme saranno detratte dal prezzo finale.

Vendita soggetta a IVA:

NO

<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dai debitori esecutati, che lo abitano con il proprio nucleo familiare composto da 2 (due) figli minorenni.

