

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Infante Pietro, nell'Esecuzione Immobiliare 250/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità.....	11
Confini.....	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Stima / Formazione lotti.....	29
Riepilogo bando d'asta.....	33
<b>Lotto Unico</b> .....	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 250/2023 del R.G.E.....	34
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 125.000,00</b> .....	34

All'udienza del 21/07/2023, il sottoscritto Arch. Infante Pietro, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54-64 - 00176 - Roma (RM), email arch.pietroinfante@gmail.com, PEC arch.pietro.infante@pec.archrm.it, Tel. 06 96119131, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Erbusco, 1, piano 1 - T

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è la **quota indistinta e indivisa, pari a 1/2**, di proprietà del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, di un appartamento con corte di pertinenza esclusiva (catastralmente graffata all'appartamento) ubicato nel Comune di Roma, Via Erbusco, 1, piano terra/primo, interno 1, zona Ottavia (municipio XIV), periferia nord ovest della capitale, internamente e a ridosso del GRA.



Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 12.10.2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile per eseguire i rilievi metrici e fotografici. Al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Ilaria Baldinelli e il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di comproprietario esecutato.

L'appartamento è parte di un fabbricato ad uso esclusivamente residenziale rivestito in cortina e coperto da tetto a due falde. L'accesso all'interno 1 avviene da un cancello pedonale automatico in materiale metallico contraddistinto dal civico n.1 di Via Erbusco, si attraversa un piccolo percorso lastricato che conduce al portoncino in materiale metallico e vetro e infine alla scala che accompagna ai piani.



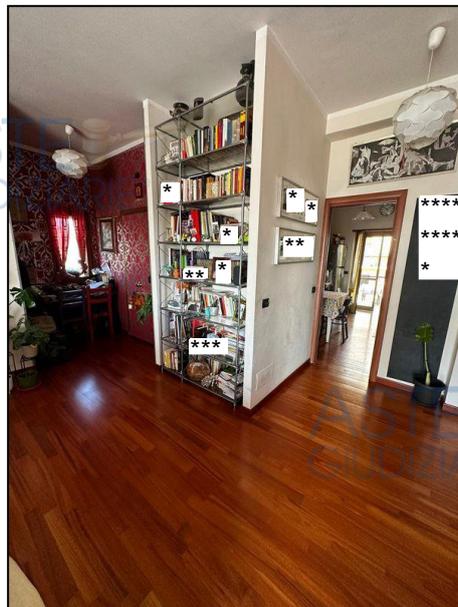
L'appartamento interno 1 al piano primo è così composto: ingresso, due camere, soggiorno con camino, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio, due balconi. Nel disimpegno tra il bagno e le due camere è stato realizzato un soppalco. È parte dell'immobile una corte di pertinenza al piano terra, posta all'angolo tra Via Erbusco e Via Agnosine. Vi si accede dallo stesso cancello contraddistinto dal civico n.1, si percorre lo stesso tratto lastricato fino a raggiungere un cancello in materiale metallico sulla sinistra. Il giardino, perimetrato da un muretto basso sormontato da ringhiera in materiale metallico su cui sono addossati pannelli in legno, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso; sullo stesso insiste un barbecue ed alcune piante. Come graficizzato nella planimetria stato dei luoghi, sono state realizzate due tettoie in aderenza al fabbricato, utilizzate in parte come ricovero materiali.

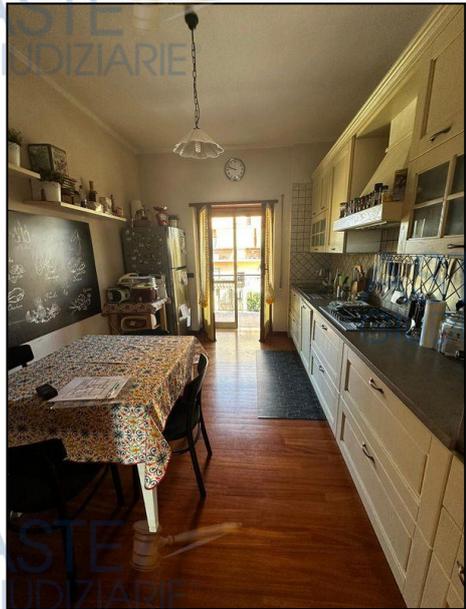
Si precisa che la tettoia di maggiore consistenza, aderente al fabbricato sul lato corto, ha 2 lati chiusi da pannelli in legno addossati alla ringhiera; così come parte della ringhiera addossata al lato lungo del fabbricato.

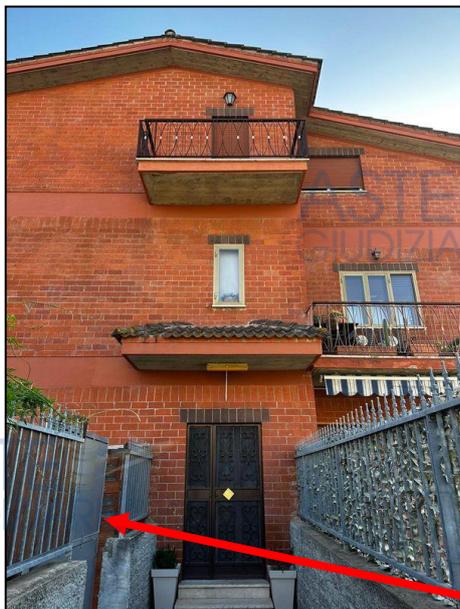
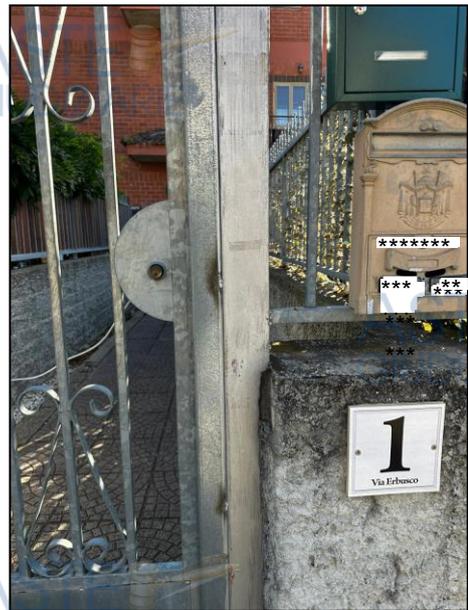
Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria catastale, nonché con l'elaborato grafico allegato al fascicolo del Condono Edilizio, ultimo titolo assentito, si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento non è conforme a quanto accatastato, in quanto sono stati realizzati lavori di ristrutturazione senza titolo, che verranno descritti in seguito nel capitolo regolarità edilizia.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. L'appartamento presenta pavimenti in parquet ad esclusione del bagno e delle due camere che invece presentano pavimenti in grès. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, in parte della cucina e nel bagno i rivestimenti sono in grès. Gli infissi sono in legno con vetro singolo, gli avvolgibili sono in pvc. Tutte le finestre presentano infissi esterni in alluminio anodizzato.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio.







Accesso alla corte di pertinenza dell'interno 1

# PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

Via Erbusco, 1 - Piano 1°

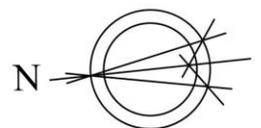
APPARTAMENTO

 SOPPALCO

Via Agnosine

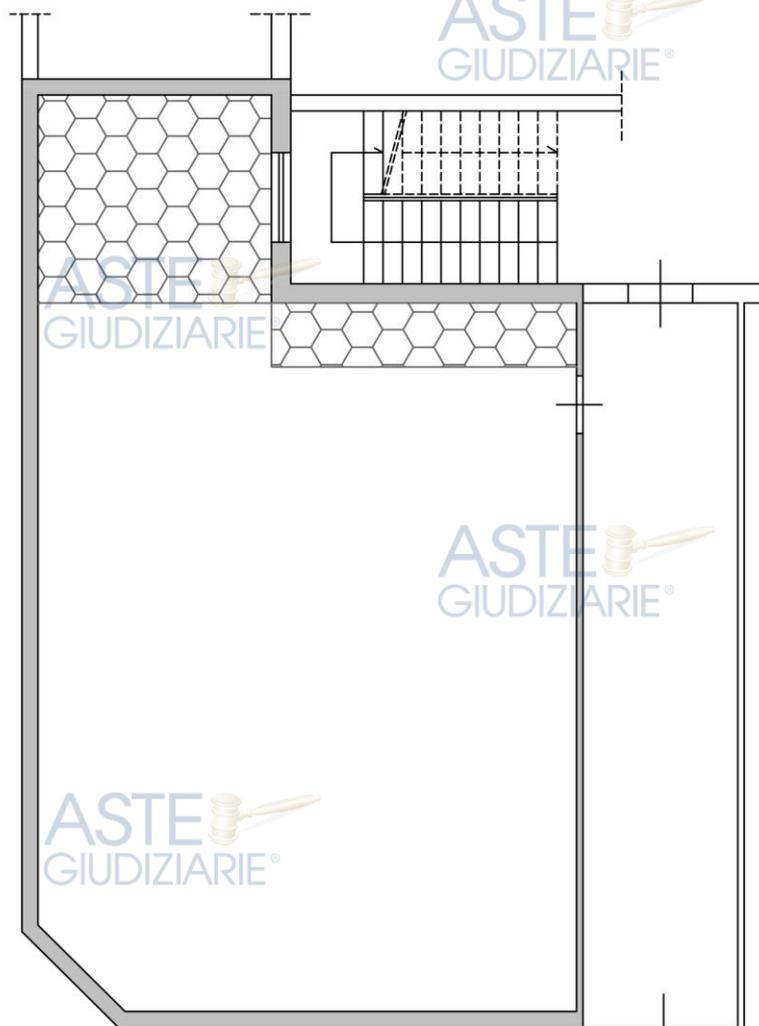


Via Erbusco



# PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

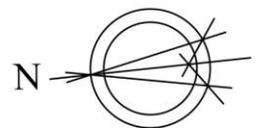
Via Erbusco, 1 - Piano T  
CORTE DI PERTINENZA



Via Agnosine

Via Erbusco

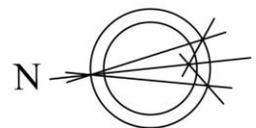
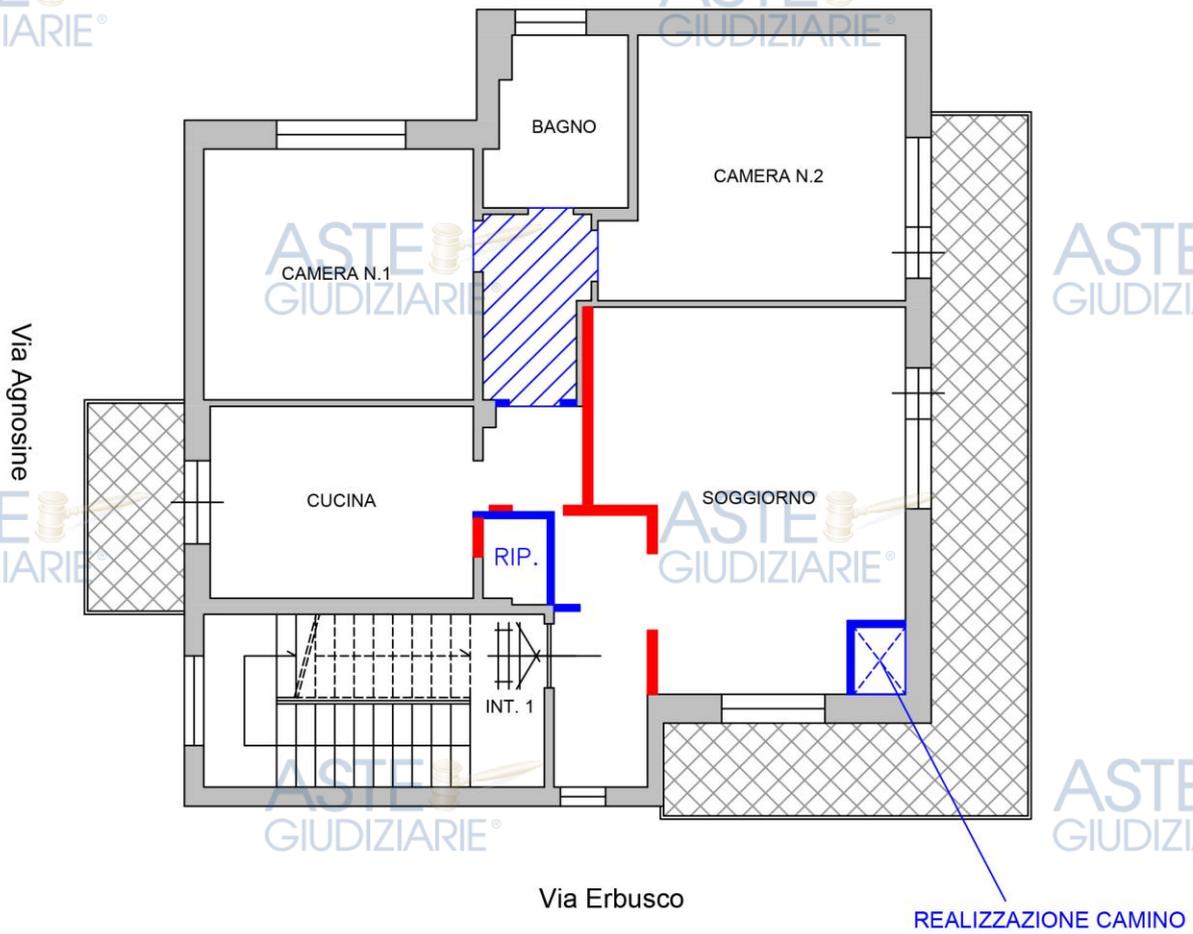
CIVICO 1



# PLANIMETRIA DIFFORMITA'

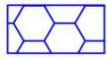
Via Erbusco, 1 - Piano 1°  
APPARTAMENTO

-  DEMOLIZIONI
-  RICOSTRUZIONI
-  REALIZZAZIONE SOPPALCO h 2,29 ml



# PLANIMETRIA DIFFORMITA'

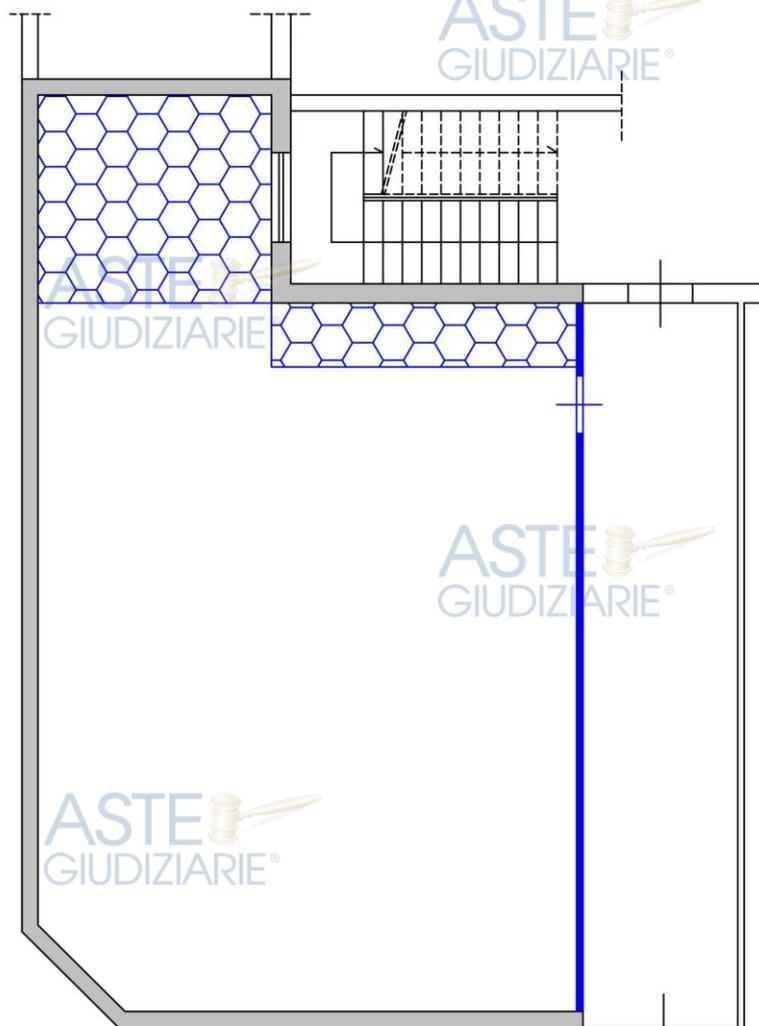
Via Erbusco, 1 - Piano T  
CORTE DI PERTINENZA



REALIZZAZIONE TETTOIE



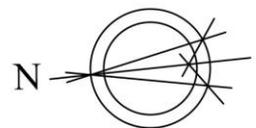
RICOSTRUZIONI



Via Agnosine

Via Erbusco

CIVICO 1



Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Erbusco, 1, piano 1 - T

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

**Si evidenzia la completezza documentale, ma nella relazione notarile si segnala la seguente criticità: il notaio dott.ssa Elisabetta Carbonari ha indicato che alla data 01.01.2003 l'immobile de quo risultava intestato alle signore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* senza specificarne il titolo di provenienza.**

#### 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 \*\*\*\*

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

#### CONFINI

L'immobile de quo confina con vano scale, distacchi Via Agnosine, corte di pertinenza, altra proprietà su due lati, salvo altri e più precisi confini.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,50 mq	113,00 mq	1	113,00 mq	3,00 m	PT-1
Balcone scoperto	4,80 mq	4,80 mq	0,25	1,20 mq		1°
Balcone scoperto	23,00 mq	23,00 mq	0,25	5,75 mq		1°
Corte esclusiva	103,30 mq	109,50 mq	0,10	10,95 mq		PT
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>130,90 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>130,90 mq</b>		

La porzione immobiliare in oggetto ricade nella Zona "Ottavia" Municipio XIV (ex XIX), in zona periferica, situata a nord-ovest della capitale, incuneata fra il Grande Raccordo Anulare a ovest e via di Casal del Marmo a est.

La zona è caratterizzata da costruzioni simili tra loro, con altezze variabili.

Da un'analisi approfondita della zona delle infrastrutture e dei servizi, si può affermare che si identifica con una discreta densità abitativa e sufficiente densità terziaria, avente:

- discreto sistema viario compreso tra Via di Casal del Marmo e il Grande Raccordo Anulare;
- discreti collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale;
- discreti servizi commerciali ed artigianali.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/06/2011 al 06/07/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 180, Part. 407, Sub. 508, Zc. 6 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 369,27 Piano PT-1 Graffato 509
Dal 06/07/2011 al 12/07/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 180, Part. 407, Sub. 508, Zc. 6 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 369,27 Piano PT-1 Graffato 509
Dal 12/07/2011 al 06/07/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 180, Part. 407, Sub. 508, Zc. 6 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 369,27 Piano PT-1 Graffato 509
Dal 06/07/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 180, Part. 407, Sub. 509, Zc. 6 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 130 mq Rendita € 369,27 Graffato 508
Dal 09/11/2015 al 14/09/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 180, Part. 407, Sub. 509, Zc. 6 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 130 mq Rendita € 369,27 Piano PT-1 Graffato 508

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	180	407	509	6	A4	3	5,5 vani	130 mq	369,27 €	PT-1	508	

### Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, nel quale si è accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, in quanto:

- è stato realizzato un ripostiglio;
- è stato realizzato un camino;
- è stato realizzato un soppalco (h 2,29);
- sono stati demoliti tramezzi in soggiorno e in cucina;
- sono state realizzate 2 tettoie nella corte di pertinenza;
- è stato realizzato un muretto basso sormontato da ringhiera a perimetrare la corte di pertinenza e relativo cancello in materiale metallico.

Il tutto meglio specificato nel capitolo "regolarità edilizia".

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0807939 del 06/07/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Erbusco

civ. 1

Identificativi Catastali:

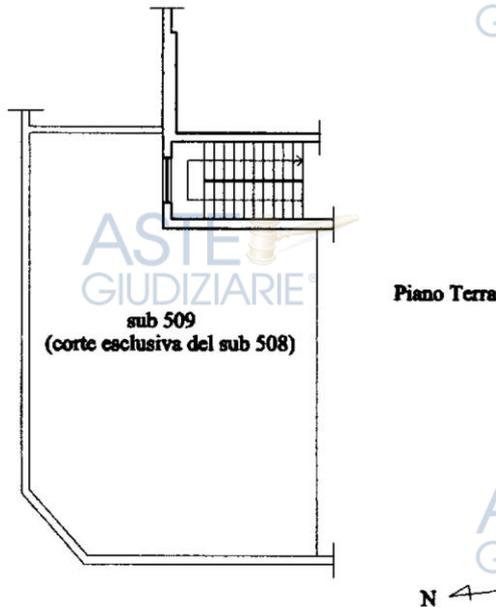
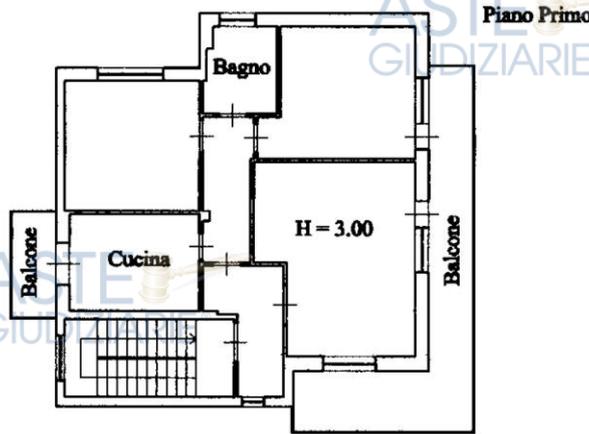
Sezione:  
Foglio: 180  
Particella: 407  
Subalterno: 508

Compilata da:  
Cruciani Marco  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Roma

N. 9651

Scheda n. 1      Scala 1: 200

**ABITAZIONE  
Int. 1**



Ultima planimetria in atti

Data: 14/09/2023 - n. T168888 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z

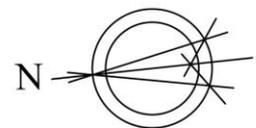
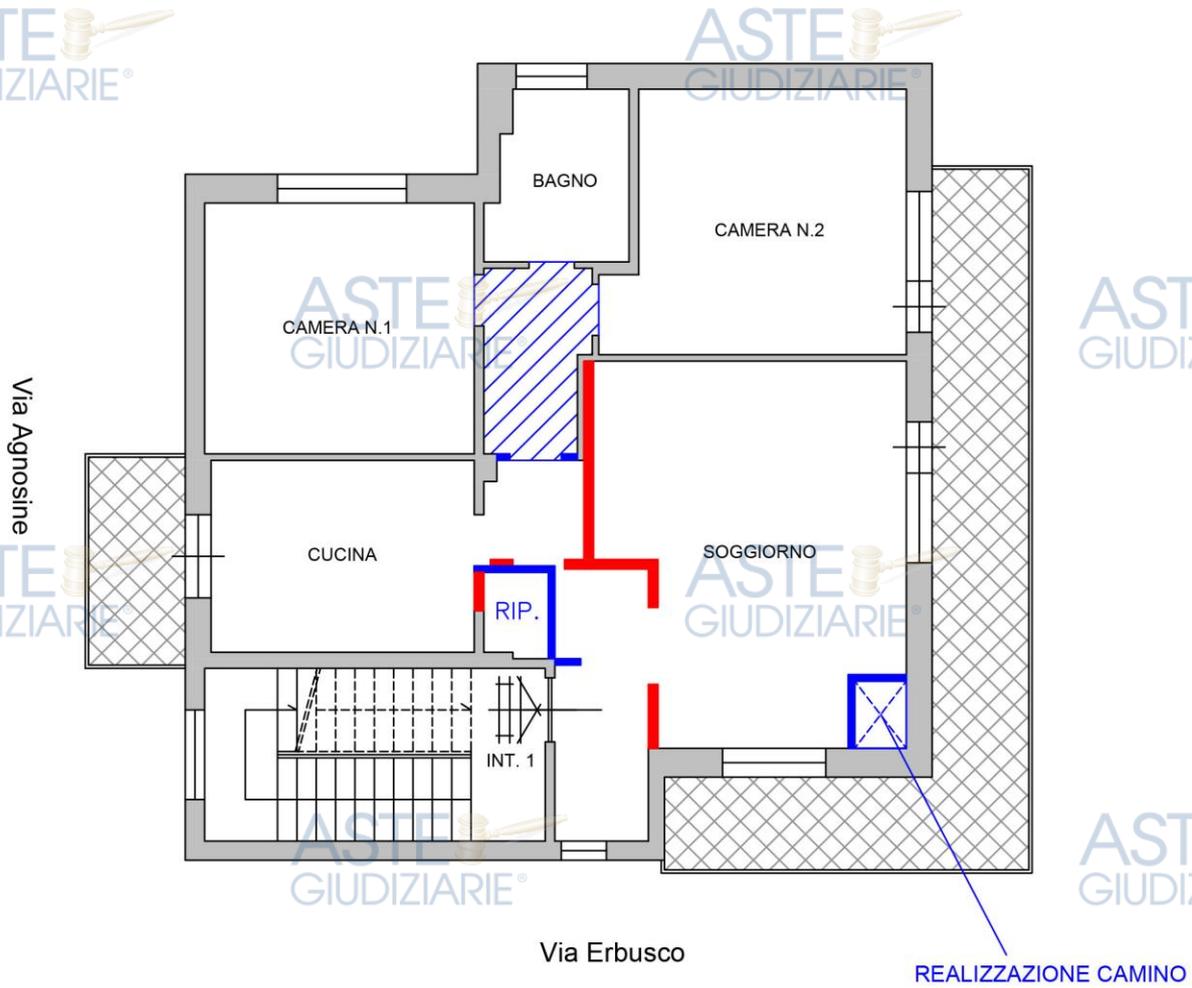
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/09/2023 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 180 - Particella 407 - Subalterno 508 > - Uiu graffiata VIA ERBUSCO n.1 Interno 1 Piano 1-T

# PLANIMETRIA DIFFORMITA'

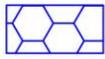
Via Erbusco, 1 - Piano 1°  
APPARTAMENTO

-  DEMOLIZIONI
-  RICOSTRUZIONI
-  REALIZZAZIONE SOPPALCO h 2,29 ml



# PLANIMETRIA DIFFORMITA'

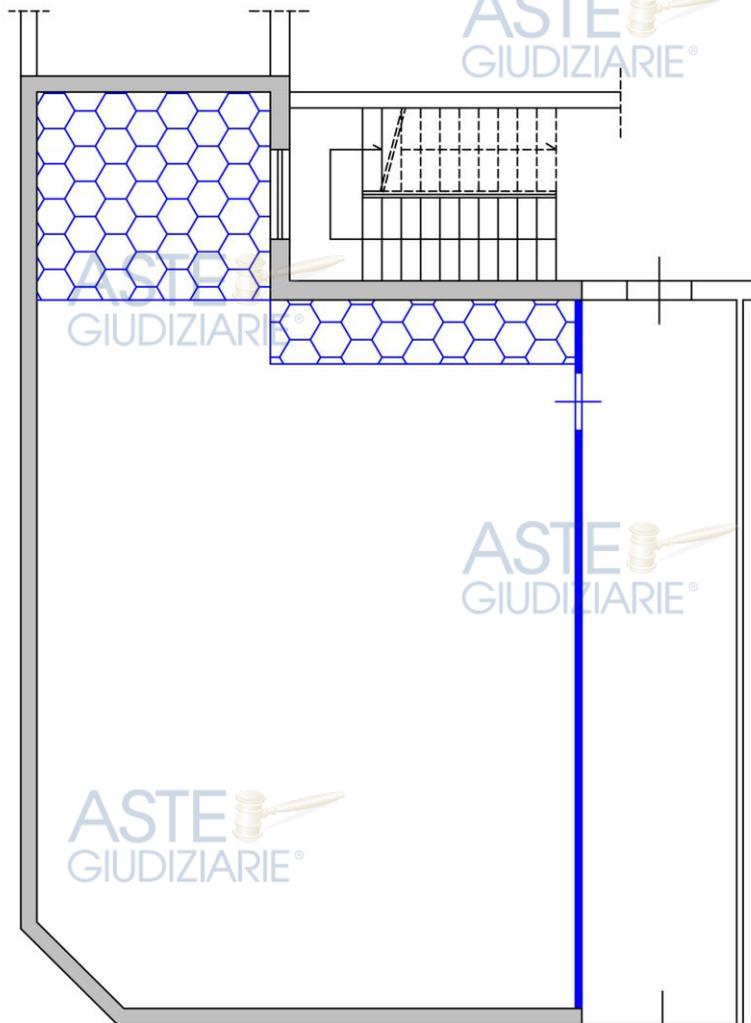
Via Erbusco, 1 - Piano T  
CORTE DI PERTINENZA



REALIZZAZIONE TETTOIE



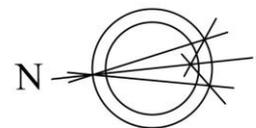
RICOSTRUZIONI



Via Agnosine

Via Erbusco

CIVICO 1



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui è ricompreso l'immobile de quo è stato edificato tra 1964 e il 1982, si presenta in sufficiente stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna utile: H media 3,00 mt;

Fondazioni: plinti armati a base quadrata e sezione trapezia o rettangolare, collegati da cordoli

Struttura portante: in muratura e c.a.

Solai: travetti prefabbricati e laterizi

Copertura: tetto a due falde

Pareti esterne: cortina

Pareti interne: intonacate e tinteggiate

Pavimentazione interna: parquet, grés porcellanato e ceramica

Infissi interni: legno vetro singolo

Infissi esterni: alluminio anodizzato

Impianto termico: impianto autonomo con radiatori in alluminio.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato, dalla moglie (comproprietaria non esecutata) e dai loro figli minori, come meglio descritto nel verbale di accesso che si allega.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/07/2011 al 24/03/2023	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Stefano Bompadre	12/07/2011	13003	8691
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI RR.II. ROMA 1	13/07/2011	79315	48782
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 13/07/2011

Reg. gen. 79316 - Reg. part. 16227

Importo: € 460.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 230.000,00

Rogante: notaio Bompadre Stefano

Data: 12/07/2011

N° repertorio: 13004

N° raccolta: 8692

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da -

Iscritto a Roma 1 il 21/09/2018

Reg. gen. 107914 - Reg. part. 19635

Importo: € 190.313,60

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 95.156,80

Note: Ipoteca per diritti pari a 1/2 in regime di separazione dei beni per complessivi € 190.313,60 a garanzia di un debito di originari € 95.156,80 giusta atto emesso dall'Agenzia delle Entrate -

Riscossione di Roma in data 19/09/2018 rep.12743/9718.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma1 il 15/09/2022

Reg. gen. 119380 - Reg. part. 24064

Importo: € 40.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 23.762,45

Rogante: Tribunale di Perugia

Data: 31/08/2022

N° repertorio: 446

N° raccolta: 2022

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**

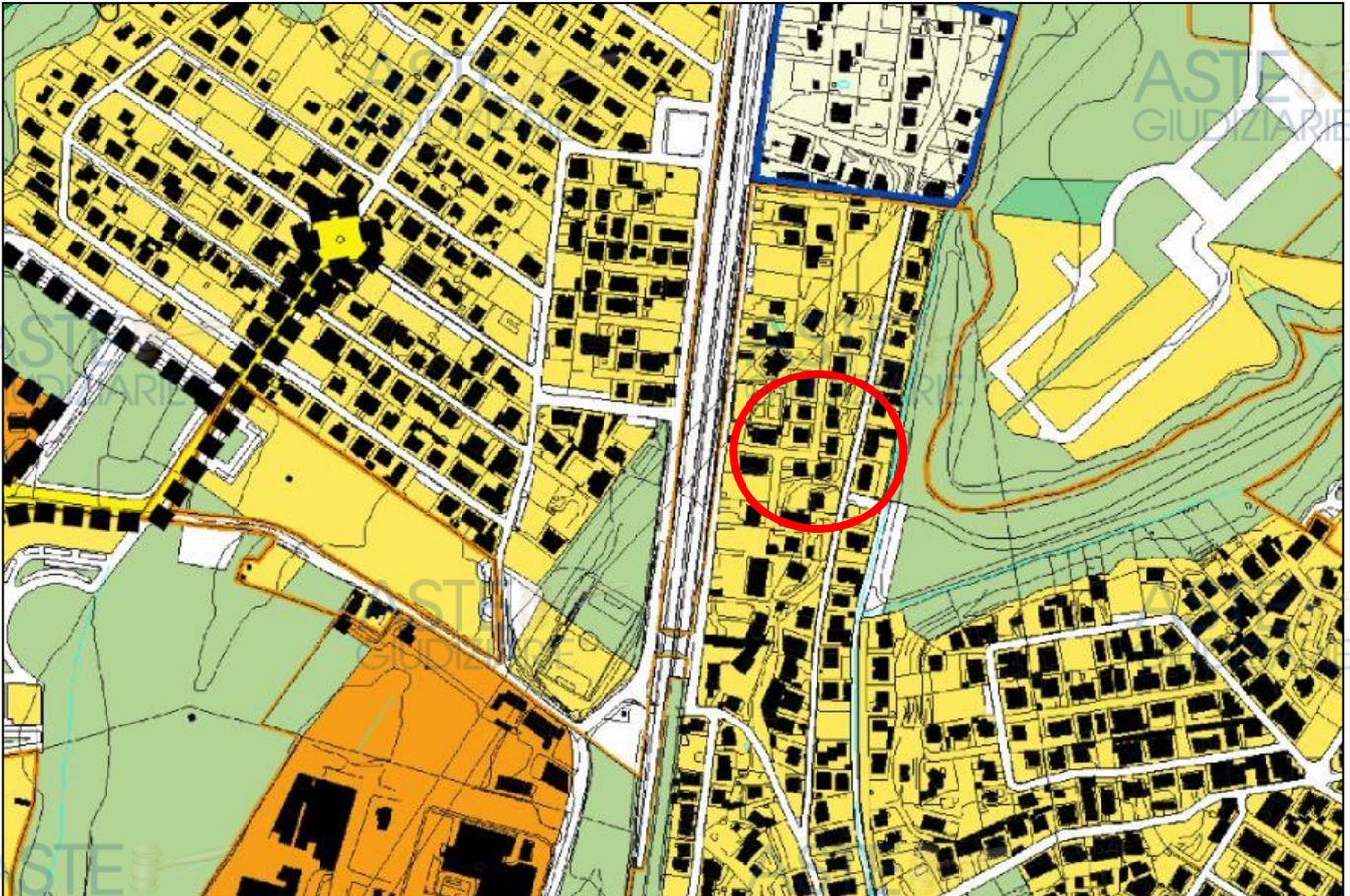
Trascritto a Roma 1 il 24/03/2023

Reg. gen. 37011 - Reg. part. 26297

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:  
Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - Città della Trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita Zona O - Piano Particolareggiato n.10 - Palmarola Selva Nera.



In particolare, l'Art.62 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue:

1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.
2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.
3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.
4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree

interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica – ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti – definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.

5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.
6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I.
7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.
8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.
9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

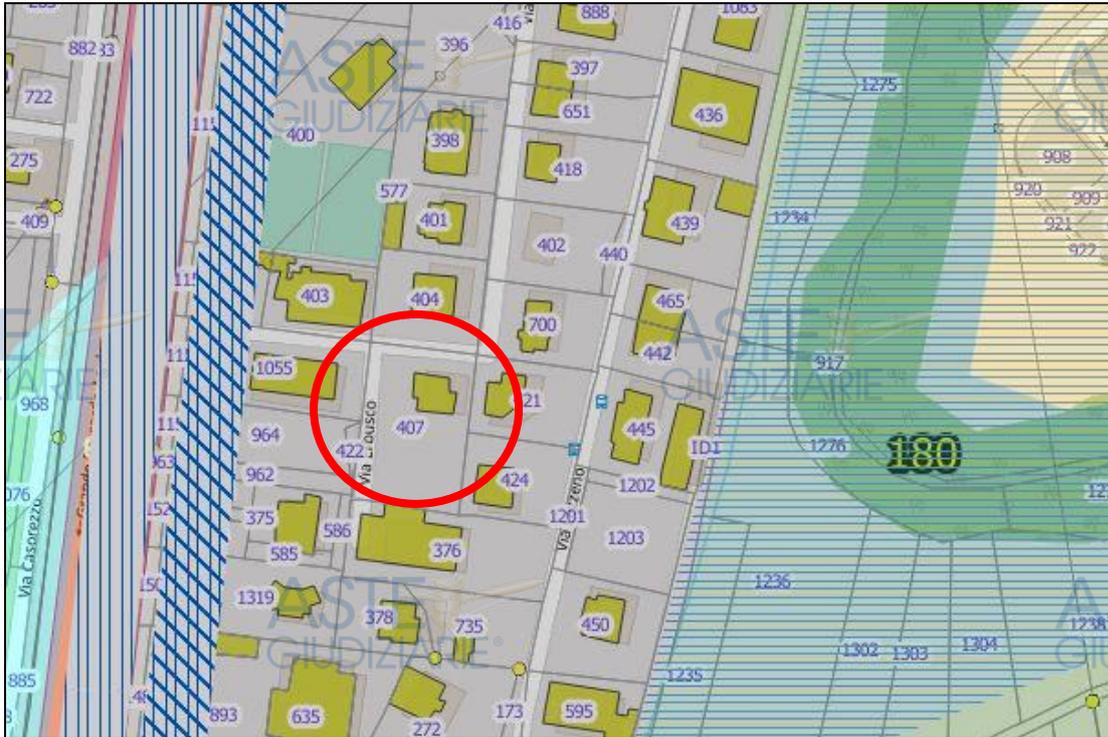
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

A seguito di ricerche eseguite presso il **PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE DELLA REGIONE LAZIO** si afferma che l'immobile ricade:

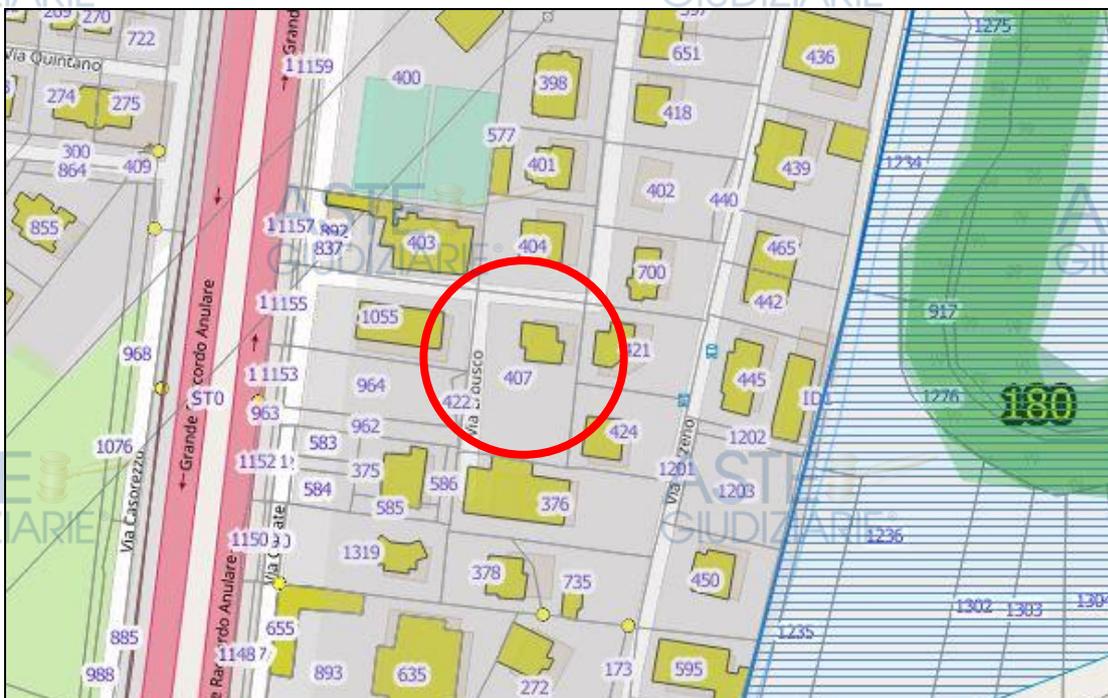
**TAVOLA A - SISTEMI ED AMBITI DELL PAESAGGIO**

Sistema del Paesaggio Insediativo  
Paesaggio degli Insedimenti Urbani



**TAVOLA B - BENI PAESAGGISTICI**

Aree urbanizzate  
Paesaggio degli Insedimenti Urbani



## REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, il SIPRE sistema Informativo Prenotazione Archivio Online del Comune di Roma, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, l'Ufficio provinciale di Roma-Agenzia del Territorio è emerso che **la costruzione del fabbricato di cui l'appartamento è parte, è stata eseguita in assenza di autorizzazioni edilizie.**

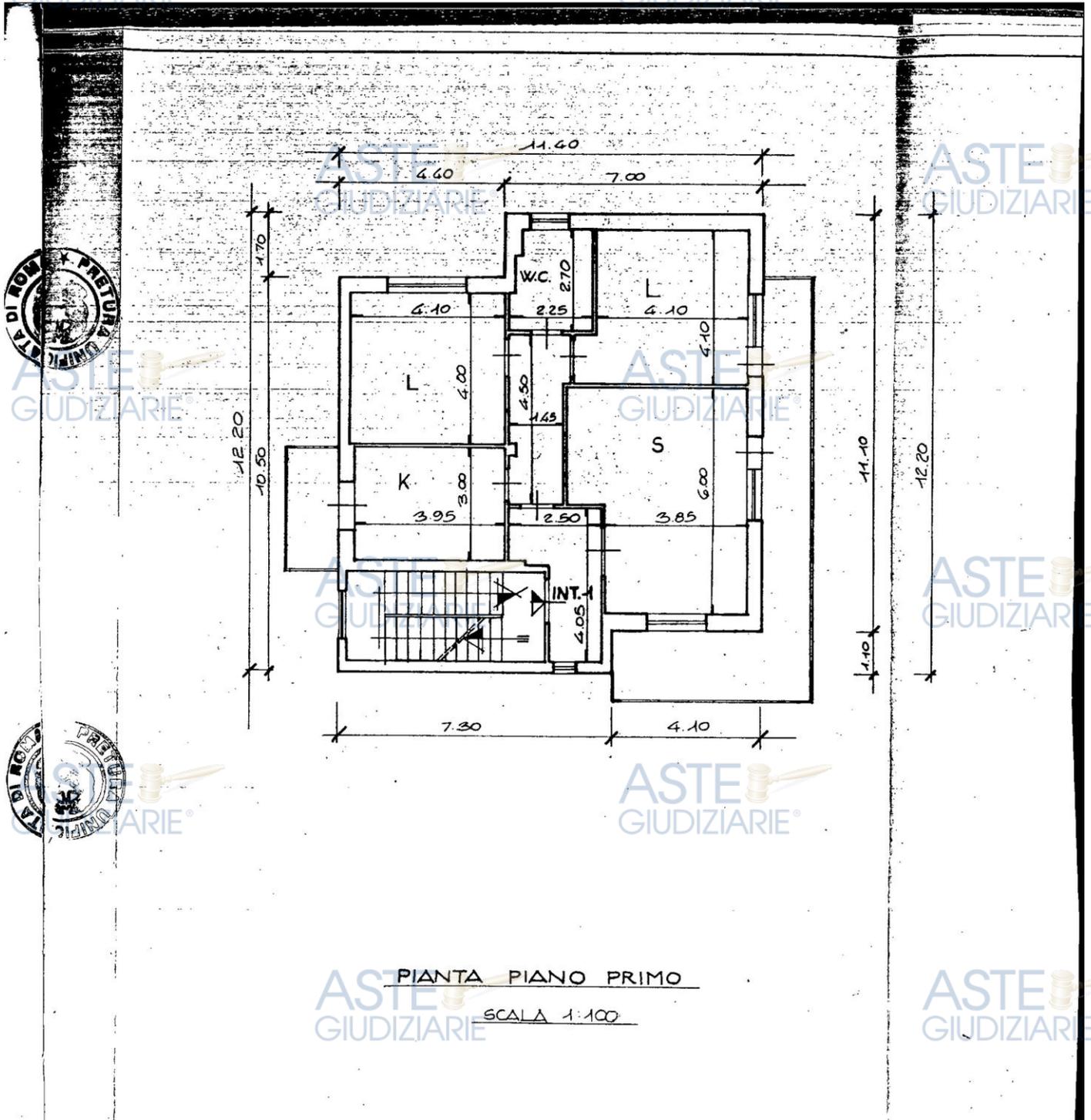
A seguito di ulteriori ricerche presso l'Ufficio Speciale Condoni Edilizi del Comune di Roma è emerso che, per l'immobile in oggetto è stata presentata dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Domanda di Condono ai sensi della L.47/85 **prot. 86/134206/1** a cui è seguita **Concessione Edilizia in Sanatoria n.81847 del 04.02.1998** (si allega copia della concessione e del relativo fascicolo documentale).

Nel fascicolo del condono esaminato presso il Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica **nulla è stato reperito riguardo l'abitabilità. Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile le pratiche necessarie alla richiesta dell'abitabilità affidate ad un tecnico di fiducia dell'acquirente, che potrà essere rilasciata a patto che siano rispettate tutte le condizioni igienico/sanitarie, parametri edilizi e certificazioni degli impianti.**

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il XIV municipio, Direzione Tecnica - Edilizia Privata (accesso agli atti amministrativi rep.913 prot. CT/2024/7474 del 19/01/2024) circa il reperimento di documentazione relativa all'immobile in oggetto: nulla è stato reperito rispetto all'immobile de quo (si allega risposta negativa del municipio prot. CT/2024/20186 del 13/02/2024).



PLANIMETRIA ALLEGATA AL CONDONO



RELAZIONE DESCRITTIVA DELL'ABUSO INDICANTE LO STATO DEI LAVORI

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nato a: \_\_\_\_\_  
il \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_ in via/piazza \_\_\_\_\_

ai fini della sanatoria edilizia richiesta ai sensi della legge  47/85 Protocollo. 86/0000134206/001  
 724/94 Protocollo \_\_\_\_\_

Dichiara sotto la sua responsabilità quanto segue:

1. l'abuso edilizio appreso descritto è stato commesso in data 1975

L. 47/85 PERIODO DI ULTIMAZIONE:

Precedente all'01.09.1967  dal 02.09.67 al 29.01.77  dal 30.01.77 al 1.10.83

L. 724/94 PERIODO DI ULTIMAZIONE:

Abusi fino al 15.03.1985  dal 16.03.1985 al 31.12.1993

2. la violazione consiste nell'aver eseguito LA COSTRUZIONE DELL'ABITAZIONE POSTA  
AL PIANO 1° INT. 1 (1° CASA) DELLA PALAZZINA CON ACCESSO DALLA  
VIA ERBUSCO N°1 IN ASSENZA DI LICENZA EDILIZIA

3. e che l'opera risulta alla data del  01.10.83  
 31.12.93

allo stato ULTIMATA



Data 7. Gennaio 98

Firma

\_\_\_\_\_

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

ibrgva cmarco 029giu

Prot. n° 000134206  
Anno 86

UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO

Conc. n° 81847

IL DIRIGENTE SUPERIORE

Vista la domanda presentata da [redacted]  
Codice Fiscale \*\*\*\*\* Registrata il 25/06/86  
al n° di Prot. 86/000134206/001 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere  
con./aut. in sanatoria per nuova costruzione/ampliamento  
con destinazione d'uso Residenziale di mq 107,92  
sull'immobile sito in ROMA VIA ERBUSCO 1

Visto il nulla osta degli enti tutori ai vincoli ove richiesto e nel rispetto delle eventuali condizioni ivi apposte  
Visti i pagamenti sul c/c n° 255000 per L. 1.091.000 a titolo di oblazione  
Visti i pagamenti sul c/c n° 60841004 per L. 272.000 a titolo di oneri concessori  
Visti i pagamenti sul c/c n° 49754005 per L. 147.000 a titolo di diritti di segreteria  
Visto lo Statuto del Comune di Roma approvato con Deliberazione Consiglio Comunale 26/09/1991 n° 316  
Viste le Leggi 17 Agosto 1942 n° 1150 e 6 Agosto 1967 n° 765 e successive modificazioni ed integrazioni

UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO  
26/06/98  
fosc.

Vista la Legge 28 Gennaio 1977 n° 10;

Vista la Legge 28 Febbraio 1985 n° 47;

Vista la Legge 724 del 23 Dicembre 1994;

Visto il Decreto Legge 30 del 24/01/1996;

Visto l'art. 6 quater del D.L. 5/12/1991 così come modificato in sede di conversione legge 80/15/3/91

Preso atto che il richiedente dichiara di possedere il titolo per il rilascio della concessione/autorizzazione edilizia a sanatoria ai sensi dello art. 31 della legge 47/85 e di non essere nelle condizioni previste dall'ultimo periodo del comma 1 art. 39 Legge 724/94 :

RILASCIA

Al Sig. [redacted]  
con domicilio in ROMA  
VIA ERBUSCO n° 1

la sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come risulta dalla istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n° 7816/82

La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso :

- Residenziale mq. 91,52 Non Residenziale mq. 27,33

la presente concessione/autorizzazione è rilasciata ai soli fini di sanatoria edilizia e pertanto l'abitabilità è subordinata allo ottenimento del prescritto certificato nell'osservanza delle norme stabilite in materia dalla Legge 47/85.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma, per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Roma, li 04/02/1998

L'addetto alla consegna  
ISTRUTTORE ADDETTO AL PUBBLICE  
Giuseppe FATARELLA

IL DIRIGENTE SUPERIORE  
Ing. Riccardo Lenzi

Il sottoscritto reso edotto sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace si obbliga alla osservanza di tutte le norme di Legge e dichiara di aver ricevuto il presente atto originale.

La presente concessione annulla e sostituisce la precedente

N. 81847 del 07/01/98

IL CONCESSIONARIO

DIRETTORE  
Ing. Riccardo Lenzi

Per delega \*\*\*\*\*

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria allegata al fascicolo del Condono Edilizio; in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione (vedi planimetria stato dei luoghi) privi dei regolari titoli urbanistico/edilizi (aspettiamo risposta municipio), più precisamente:

1. è stato realizzato un ripostiglio;
2. è stato realizzato un camino;
3. sono stati demoliti tramezzi in soggiorno;
4. è stato realizzato un soppalco (h 2,29);
5. nella corte di pertinenza sono state realizzate 2 tettoie in aderenza al fabbricato;
6. è stato realizzato un muretto basso a partire dal cancello pedonale del civico 1, sormontato da ringhiera atto a perimetrare e separare la corte di pertinenza dall'accesso agli altri immobili e relativo cancello in materiale metallico.

Le difformità descritte ai punti **1, 2 e 3** possono essere regolarizzate mediante la presentazione di una **C.I.L.A. in sanatoria per interventi già realizzati** da presentare telematicamente al Municipio XIV sul portale web del Comune di Roma (SUET) affidata ad un tecnico di fiducia dell'acquirente.

I costi per la pratica urbanistico/edilizia, e la parcella del tecnico abilitato, che lo scrivente ritiene pari a € **3.000,00**, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e decurtati dal prezzo finale di stima.

Per quanto concerne la difformità descritta al **punto 4** si precisa che l'altezza minima interna per i disimpegni (art.42) prevista dal **Regolamento Edilizio del Comune di Roma** è di 2,40 ml. La realizzazione del soppalco nell'appartamento oggetto della presente procedura peritale riduce l'altezza minima a 2,29 ml. dunque non conforme al regolamento stesso; pertanto il soppalco dovrà essere rimosso.

Per quanto riguarda il **punto 5**, le due tettoie, in quanto strutture fissate al suolo e non amovibili necessitavano dell'autorizzazione edilizia; pertanto e dovranno essere demolite.



L'eventuale acquirente, tramite un professionista abilitato di sua fiducia, procederà con la presentazione di una **S.C.I.A per ripristino dello stato quo ante dei luoghi** con demolizione del soppalco e delle tettoie; utilizzando il portale web del Comune di Roma (SUET) relativo al Municipio di appartenenza.

I costi per i ripristini, la pratica edilizia e la parcella del tecnico di fiducia dell'acquirente, e costi di smaltimento, possono essere quantificati in € **3.000,00** che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e decurtati dal prezzo finale di stima.

Per quanto concerne la difformità descritta al **punto 6** potrà essere regolarizzata mediante la presentazione di una **S.C.I.A. per accertamento di conformità** da presentare telematicamente al Municipio XIV sul portale web del Comune di Roma (SUET) affidata ad un tecnico di fiducia dell'acquirente.

I costi per la pratica urbanistico/edilizia, e la parcella del tecnico abilitato, che lo scrivente ritiene pari a € **3.000,00**, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e decurtati dal prezzo finale di stima.

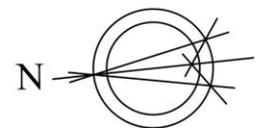
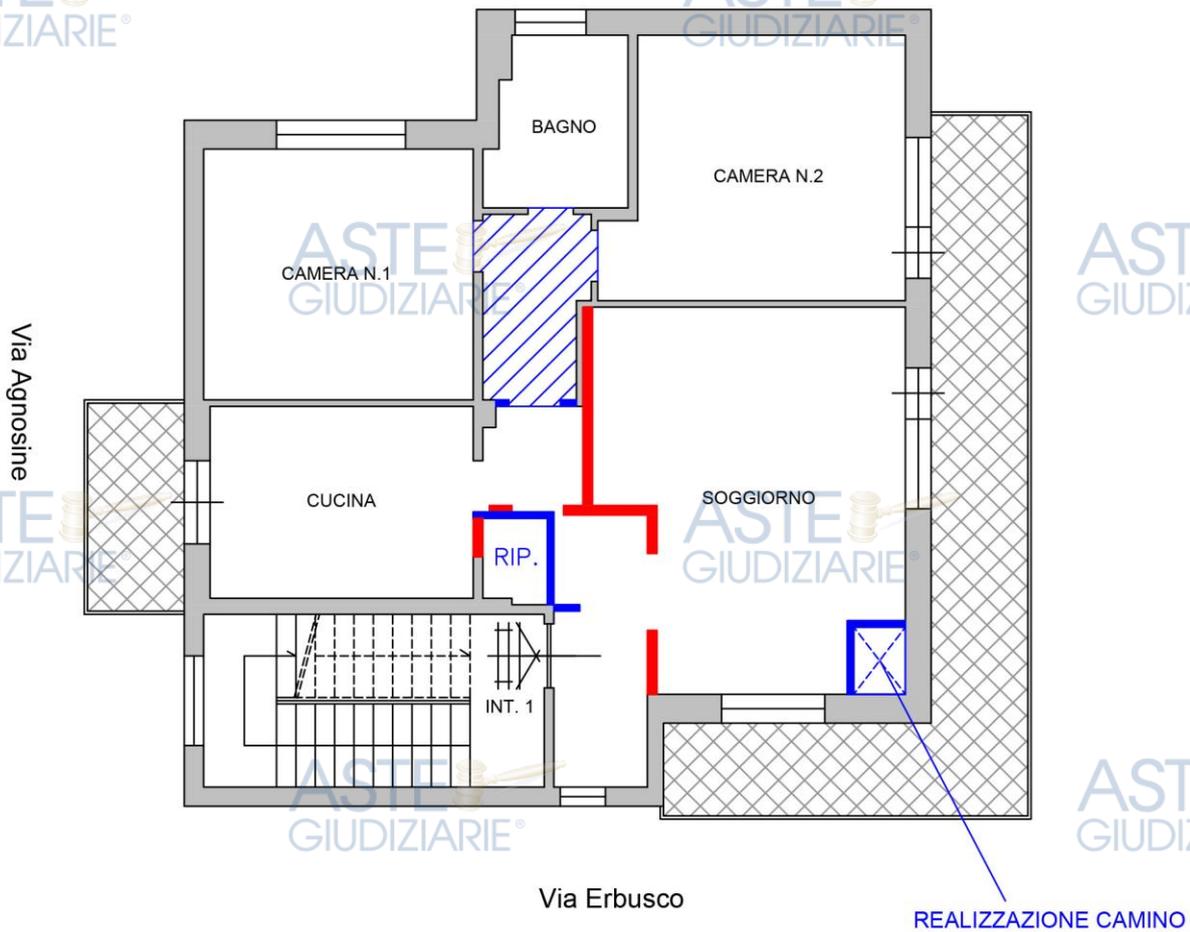
A tali costi si aggiungono quelli per la **regolarizzazione catastale (D.O.C.F.A.)** che lo scrivente ritiene pari a € **500,00**, anch'essi a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e decurtati dal prezzo finale di stima.

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione necessaria, nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

# PLANIMETRIA DIFFORMITA'

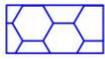
Via Erbusco, 1 - Piano 1°  
APPARTAMENTO

-  DEMOLIZIONI
-  RICOSTRUZIONI
-  REALIZZAZIONE SOPPALCO h 2,29 ml



# PLANIMETRIA DIFFORMITA'

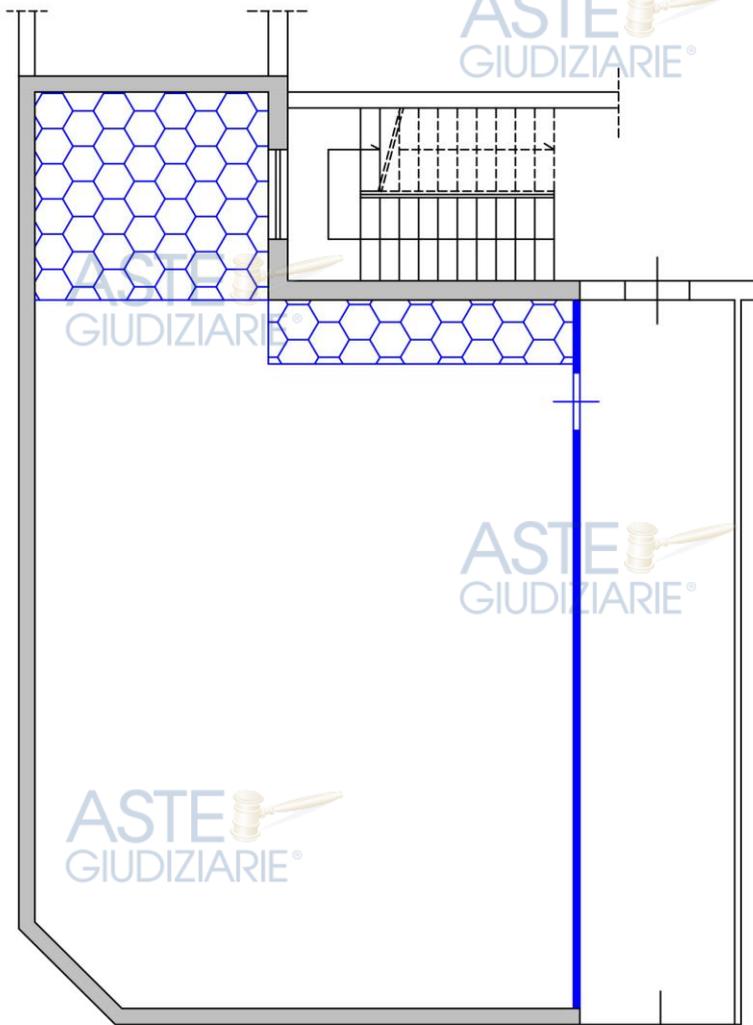
Via Erbusco, 1 - Piano T  
CORTE DI PERTINENZA



REALIZZAZIONE TETTOIE



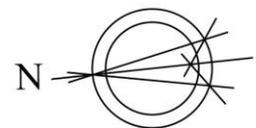
RICOSTRUZIONI



Via Agnosine

Via Erbusco

CIVICO 1



L'immobile non è ricompreso in condominio.

## 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 passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale 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 ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Erbusco, 1, piano 1 - T  
L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento con corte di pertinenza esclusiva di proprietà dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ubicato nel Comune di Roma, Via Erbusco, 1, piano terra/primo, interno 1, zona Ottavia (municipio XIV), periferia nord ovest della capitale, internamente e a ridosso del GRA.

L'appartamento è parte di un fabbricato ad uso esclusivamente residenziale rivestito in cortina, l'accesso all'immobile de quo avviene da un cancello pedonale automatico in materiale metallico contraddistinto dal civico n.1 di Via Erbusco.

L'appartamento è così composto: ingresso, due camere, soggiorno con camino, cucina, bagno, ripostiglio, due balconi. Nel disimpegno tra il bagno e le due camere è stato realizzato un soppalco. È parte dell'immobile una corte di pertinenza al piano terra.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria catastale, nonché con l'elaborato grafico allegato al fascicolo del Condono Edilizio, ultimo titolo assentito, si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento non è conforme a quanto accatastato, a causa di lavori di ristrutturazione che verranno descritti in seguito nel capitolo regolarità edilizia.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. L'appartamento presenta pavimenti in parquet ad esclusione del bagno e delle due camere che invece presentano pavimenti in grès. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, in parte della cucina e nel bagno i rivestimenti sono in grès. Gli infissi sono in legno con vetro singolo, gli avvolgibili sono in pvc. Tutte le finestre presentano infissi esterni in alluminio anodizzato.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio.

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 180, Part. 407, Sub. 509, Zc. 6, Categoria A4, Graffato 508**  
**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)**

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;

- 2) Quotazioni immobiliari Roma (borsinoimmobiliare.it);
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

– **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/OTTAVIA PALMAROLA (VIA DELLA PALMAROLA):  
Abitazioni di tipo economico: **2.050,00 €/mq**  
(Geopoi-Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2023).

– **Valore di riferimento 2:** Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma e Provincia, ZONA OTTAVIA PALMAROLA VIA DELLA PALMAROLA  
Abitazioni in stabili di fascia media: **2.171,00 €/mq**  
(borsinoimmobiliare.it di Roma – Zona Ottavia Palmarola - gennaio 2024).

– **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 299.500,00 / 126,00 mq = 2.376,98 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 230.000,00 / 105,00 mq = 2.190,47 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 269.000,00 / 100,00 mq = 2.690,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3  
(2.376,98 €/mq + 2.190,47 €/mq + 2.690,00 €/mq) / 3 = 7.257,45 €/mq / 3 = 2.419,15 €/mq arrotondato a **2.400,00 €/mq**

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

2.050,00 €/mq + 2.171,00 €/mq + 2.400,00 €/mq = 6.621,00 €/mq / 3 = 2.207,00 €/mq arrotondato a **2.200,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima  
130,90 mq x 2.200,00 €/mq = **€ 274.890,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - Via Erbusco, 1, piano 1 - T	130,90 mq	2.200,00 €/mq	€ 287.980,00	50,00%	€ 274.890,00
Valore di stima:					€ 274.890,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica/edilizia CILA in sanatoria	3000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica/edilizia SCIA per ripristino	3000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica/edilizia SCIA per accertamento di conformità	3000,00	€
Regolarizzazione catastale	500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario:

- i costi per la regolarizzazione urbanistico/edilizia CILA in sanatoria precedentemente stimati in € 3.000,00  
 $€ 287.980,00 - € 3.000,00 = € 284.980,00$
- i costi per la regolarizzazione urbanistico/edilizia S.C.I.A per ripristino precedentemente stimati in € 5.000,00  
 $€ 284.980,00 - € 3.000,00 = € 281.980,00$
- i costi per la regolarizzazione urbanistico/edilizia S.C.I.A per accertamento di conformità precedentemente stimati in € 5.000,00  
 $€ 281.980,00 - € 3.000,00 = € 278.980,00$
- i costi per la regolarizzazione catastale precedentemente stimati in € 500,00  
 $€ 278.980,00 - € 500,00 = € 278.480,00$

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 10%.

$$€ 278.480,00 - 10\% = € 250.632,00$$

**La quota di proprietà dell'esecutato è pari a 1/2 pertanto sarà così calcolata:**

$$€ 250.632,00 / 2 = € 125.316,00$$

$$€ 125.316,00 \text{ arrotondato a } € 125.000,00$$

**Valore finale di stima: € 125.000,00**

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

Roma, li 06/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Infante Pietro

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Visure e scheda catastale
- ✓ Planimetria catastale
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Estratto di mappa
- ✓ Planimetria stato dei luoghi appartamento e corte di pertinenza
- ✓ Planimetria difformità appartamento e corte di pertinenza
- ✓ Rilievo fotografico
- ✓ Fascicolo condono
- ✓ Concessione edilizia in sanatoria
- ✓ Accesso agli atti municipio 14
- ✓ N.3 Immobili paragonabili
- ✓ N.2 Ispezioni ipotecarie
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Verbale di accesso
- ✓ Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari - Geopoi
- ✓ Osservatorio quotazioni immobiliari - borsinoimmobiliare.it
- ✓ Perizia versione privacy
- ✓ Scheda riassuntiva

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Erbusco, 1, piano 1 - T

L'immobile oggetto di pignoramento è la quota indistinta e indivisa, pari a 1/2, di proprietà del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, di un appartamento con corte di pertinenza esclusiva (catastalmente graffata all'appartamento) ubicato nel Comune di Roma, Via Erbusco, 1, piano terra/primo, interno 1, zona Ottavia (municipio XIV), periferia nord ovest della capitale, internamente e a ridosso del GRA.

L'appartamento è parte di un fabbricato ad uso esclusivamente residenziale rivestito in cortina e coperto da tetto a due falde. L'accesso all'interno 1 avviene da un cancello pedonale automatico in materiale metallico contraddistinto dal civico n.1 di Via Erbusco, si attraversa un piccolo percorso lastricato che conduce al portoncino in materiale metallico e vetro e infine alla scala che accompagna ai piani. L'appartamento interno 1 al piano primo è così composto: ingresso, due camere, soggiorno con camino, disimpegno, cucina, bagno, ripostiglio, due balconi. Nel disimpegno tra il bagno e le due camere è stato realizzato un soppalco. È parte dell'immobile una corte di pertinenza al piano terra, posta all'angolo tra Via Erbusco e Via Agnosine. Vi si accede dallo stesso cancello contraddistinto dal civico n.1, si percorre lo stesso tratto lastricato fino a raggiungere un cancello in materiale metallico sulla sinistra. Il giardino, perimetrato da un muretto basso sormontato da ringhiera in materiale metallico su cui sono addossati pannelli in legno, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso; sullo stesso insiste un barbecue ed alcune piante. Come graficizzato nella planimetria stato dei luoghi, sono state realizzate due tettoie in aderenza al fabbricato, utilizzate in parte come ricovero materiali. Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria catastale, nonché con l'elaborato grafico allegato al fascicolo del Condono Edilizio, ultimo titolo assentito, si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento non è conforme a quanto accatastato, a causa di lavori di ristrutturazione che verranno descritti in seguito nel capitolo regolarità edilizia.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. L'appartamento presenta pavimenti in parquet ad esclusione del bagno e delle due camere che invece presentano pavimenti in grès. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, in parte della cucina e nel bagno i rivestimenti sono in grès. Gli infissi sono in legno con vetro singolo, gli avvolgibili sono in pvc. Tutte le finestre presentano infissi esterni in alluminio anodizzato. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio.

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 180, Part. 407, Sub. 509, Zc. 6, Categoria A4, Graffato 508**  
**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)**

**Destinazione urbanistica:** Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - Città della Trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita Zona O - Piano Particolareggiato n.10 - Palmarola Selva Nera. A seguito di ricerche eseguite presso il Piano Territoriale Paesistico Regionale della Regione Lazio si afferma che l'immobile ricade:

TAVOLA A - SISTEMI ED AMBITI DELL PAESAGGIO

Sistema del Paesaggio Insediativo  
Paesaggio degli Insediamenti Urbani

TAVOLA B - BENI PAESAGGISTICI

Aree urbanizzate  
Paesaggio degli Insediamenti Urbani

**Prezzo base d'asta: € 125.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 250/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 125.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Erbusco, 1, piano 1 - T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 180, Part. 407, Sub. 509, Zc. 6, Categoria A4, Graffato 508	<b>Superficie</b>	130,90 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile oggetto di pignoramento è la quota indistinta e indivisa, pari a 1/2, di proprietà del signor **** Omissis ****, di un appartamento con corte di pertinenza esclusiva (catastalmente graffata all'appartamento) ubicato nel Comune di Roma, Via Erbusco, 1, piano terra/primo, interno 1, zona Ottavia (municipio XIV), periferia nord ovest della capitale, internamente e a ridosso del GRA</p> <p>L'appartamento è parte di un fabbricato ad uso esclusivamente residenziale rivestito in cortina e coperto da tetto a due falde. L'accesso all'interno 1 avviene da un cancello pedonale automatico in materiale metallico contraddistinto dal civico n.1 di Via Erbusco, si attraversa un piccolo percorso lastricato che conduce al portoncino in materiale metallico e vetro e infine alla scala che accompagna ai piani. L'appartamento interno 1 al piano primo è così composto: ingresso, due camere, soggiorno con camino, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio, due balconi. Nel disimpegno tra il bagno e le due camere è stato realizzato un soppalco. È parte dell'immobile una corte di pertinenza al piano terra, posta all'angolo tra Via Erbusco e Via Agnosine. Vi si accede dallo stesso cancello contraddistinto dal civico n.1, si percorre lo stesso tratto lastricato fino a raggiungere un cancello in materiale metallico sulla sinistra. Il giardino, perimetrato da un muretto basso sormontato da ringhiera in materiale metallico su cui sono addossati pannelli in legno, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso; sullo stesso insiste un barbecue ed alcune piante. Come graficizzato nella planimetria stato dei luoghi, sono state realizzate due tettoie in aderenza al fabbricato, utilizzate in parte come ricovero materiali. Si precisa che la tettoia di maggiore consistenza, aderente al fabbricato sul lato corto, ha 2 lati chiusi da pannelli in legno addossati alla ringhiera; così come parte della ringhiera addossata al lato lungo del fabbricato.</p> <p>Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria catastale, nonché con l'elaborato grafico allegato al fascicolo del Condono Edilizio, ultimo titolo assentito, si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento non è conforme a quanto accatastato, a causa di lavori di ristrutturazione che verranno descritti in seguito nel capitolo regolarità edilizia.</p> <p>Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. L'appartamento presenta pavimenti in parquet ad esclusione del bagno e delle due camere che invece presentano pavimenti in grès. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, in parte della cucina e nel bagno i rivestimenti sono in grès. Gli infissi sono in legno con vetro singolo, gli avvolgibili sono in pvc. Tutte le finestre presentano infissi esterni in alluminio anodizzato. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio.</p>		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutato, dalla moglie (comproprietaria non eseguita) e dai loro figli minori, come meglio descritto nel verbale di accesso.		